UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTE DE DROIT

LA TRANSCRIPTION IMMOBILIÈRE EN ÉGYPTE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Juridiques)

soutenue devant la Faculté de Droit de l'Université de Dijon

le 18 Décembre 1929 à 14 heures

PAR

Mahmoud CHAWKI

PRÉSIDENT : M. MARC DESSERTEAUX, Professeur

SUFFRAGANTS : MM. LOUIS LUCAS, Professeur
PARISOT, Professeur

DIJON
IMPRIMERIE BERNIGAUD & PRIVAT
15, Rue Bossuet, 15
—
1929

La Transcription Immobilière en Egypte

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTE DE DROIT

LA TRANSCRIPTION IMMOBILIÈRE EN ÉGYPTE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Juridiques)

soutenue devant la Faculté de Droit de l'Université de Dijon

le 18 Décembre 1929 à 14 heures

PAR

Mahmoud CHAWKI

PRÉSIDENT : M. MARC DESSERTEAUX, Professeur

SUFFRAGANTS : MM. LOUIS LUCAS, Professeur
PARISOT, Professeur

DIJON
IMPRIMERIE BERNIGAUD & PRIVAT
15, Rue Bossuet, 15
—
1929

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A MON PÈRE

INTRODUCTION HISTORIQUE

La question de la publicité des transferts de droits réels immobiliers présente, dans toutes les sociétés, une très grande importance. La logique purement abstraite conduirait à admettre que le droit réel est déplacé par le seul accord de volonté des parties ; et cette solution généralement serait conforme à l'intérêt des contractants qui désirent simplifier les actes, éviter les formalités et les frais. Mais, en face de cet intérêt se dresse celui des tiers, celui du public, qui tient à être renseigné : celui qui veut par exemple prêter de l'argent avec garantie sur un immeuble a besoin de savoir à qui cet immeuble appartient, et il ne peut le savoir avec précision que si l'accord de volontés des parties est accompagné de mesures destinées à renseigner les autres intéressés.

Quelles seront ces mesures ? La question présente, au point de vue égyptien, un intérêt tout particulier, parce que l'Egypte, berceau d'une civilisation très ancienne, a envisagé ce problème de bonne heure, et a subi depuis lors des influences variées.

C'est donc spécialement en droit égyptien, que nous nous proposons d'étudier ce problème.

La publicité n'est pas une innovation de la civilisation actuelle. En effet, si nous remontons à l'ancien droit égyptien — et nous entendons par là la législation qui régissait la vallée du Nil sous le règne glorieux des — pharaons nous trouvons un système de publicité qui, s'il n'est pas supérieur au système actuel, ne lui est certainement pas inférieur.

Le code du grand roi Bocchoris (1) avait introduit en Égypte une règle importante prescrivant la rédaction d'un écrit pour constater toutes les opérations juridiques de quelque nature qu'elles soient.

Cet écrit fut soumis, sous le règne d'Evergète II, à des formalités assez rigoureuses. Pour que l'acte fut valable, il fallait qu'il fut passé par devant un notaire et rédigé par celui-ci ; il fallait, en outre, la présence d'un nombre de témoins variant à l'infini selon la valeur de l'acte et suivant les circonstances. Il fallait enfin une certaine publicité jouant un double rôle et renseignant et le fisc royal et les tiers. Étudions donc, sans toutefois entrer dans les détails, les grandes lignes de ces deux variétés de publicités.

Les écrits égyptiens étaient soumis à un droit de mutation assez caractérisé et on comprend alors facilement l'intérêt que pouvait avoir le fisc royal à connaître toutes les opérations juridiques qui se concluaient sur toute l'étendue du territoire égyptien.

Sans doute, il existait trois registres financiers et cadastraux sur lesquels l'acte pouvait être enregistré

---

1. V. Eugène Revillout, *Les obligations en droit égyptien*, Paris, 1886, p. 24 et sq.

et mention devait en être faite sur l'original de l'acte lui-même, mais l'absence de sanction encouragea les fraudeurs et une réforme s'imposa.

C'est le roi Ptolemée Philométor qui a organisé cette publicité fiscale dans sa forme définitive. Un registre, distinct des trois registres précédents, fut créé et tenu par un greffier indépendant des agents du fisc. Tout acte devait y être inscrit dans un délai de six mois, à partir de la date de sa passation, sous peine de nullité de l'opération tout entière.

C'est ainsi par cette première variété de transcription, rigoureusement sanctionnée, que le roi fut amené à connaître tous les actes soumis à l'impôt ; et les fraudes sont devenues sinon impossibles du moins très difficiles en fait et partant extrêmement rares.

Mais cette première transcription, si elle rendait de très grands services au roi, ne renseignait nullement les tiers qui pouvaient avoir un grand intérêt à connaître certains actes, et on imagina une seconde transcription qui devait avoir lieu après la première et qui fut destinée à renseigner les tiers.

Tout écrit constatant une opération juridique ayant pour but le transfert de la propriété d'une chose déterminée devait être transcrit sur les registres du « graphion ». Les formalités (1) de cette transcription étaient peu compliquées : elles consistaient en une copie intégrale de l'acte dans l'écriture populaire égyptienne, sur le registre, par les soins du monographe ou notaire qui l'avait rédigé.

1. Voir Eugène Reveillout, *Les obligations en droit égyptien*, Paris, Leroux, 1886, p. 30 et sq.

Cette copie faite, l'acte était analysé en grec par l'agent du roi d'Égypte sur les indications de traducteurs et d'interprètes spéciaux chargés de cette opération.

Les registres de transcription étaient publics et toute personne intéressée pouvait se faire délivrer un extrait de l'acte transcrit ; de même, si l'original était perdu, les parties avaient le droit d'en obtenir une expédition certifiée.

Cette dernière variété de transcription, qui est sûrement la plus importante, ne régissait pas, en fait, tous les actes; en ce sens que pour que l'acte pût être transcrit sur les registres du « graphion » il fallait qu'il remplît certaines conditions spéciales dont le nombre, croyons-nous, est de trois et que nous allons passer rapidement en revue.

A. La première condition était celle de la passation de l'acte par-devant notaire et ceci résulte clairement de la formalité elle-même qui supposait pour remplir les exigences de la loi, l'intervention du notaire devant lequel l'acte avait été passé.

Il semble, au premier abord, que cette première condition n'avait aucune utilité pratique puisque, comme nous l'avons déjà dit, tous les écrits devaient être passés par-devant notaire. Cependant, elle présentait un grand intérêt pour certains actes notamment le partage (1).

B. La formalité de la transcription était exigée pour tous les actes ; mais, en fait, elle n'était vraiment

1. Voir *infra*.

obligatoire que pour ceux d'entre eux qui avaient pour but soit de transférer la propriété d'un bien d'une famille à une autre, soit de déplacer éventuellement la propriété par l'exercice du droit d'hypothèque.

Ne sont donc pas assujettis à la formalité de la transcription les actes de partage pour la double cause que, en raison de leur nature, ils pouvaient se faire par de simples actes sous-seings privés et en plus ils ne transféraient pas la propriété en dehors de la famille.

C. Une troisième et dernière condition était indispensable pour que l'acte fut transcrit : c'était l'exigence de la mention sur l'acte de la première transcription fiscale et le paiement antérieur des impôts dus au trésor.

Cette formalité de la transcription avait pour sanction la nullité de l'acte non transcrit et ceci nous est formellement prouvé par le célèbre Papyrus Ier de Turin (1). Il s'agissait, en l'espèce, d'un procès intenté par un propriétaire aux possesseurs dont la mauvaise foi était certaine puisque tous les actes passés par eux étaient intentionnellement secrets et contraires à la règle d'après laquelle tout acte non transcrit est nul et de nul effet.

Cette sanction était-elle absolue ? En d'autres termes l'acte était-il nul même à l'égard des parties ? Nous ne le pensons pas.

En effet, si nous examinons par exemple la vente, nous voyons que, dans l'antique législation égyptienne,

1. V. Eugène Reveillout, *La propriété en Egypte*, Paris, 1879, p. 418 et sq.

le consentement des parties jouait le même rôle que la mancipation romaine, de sorte que, une fois le consentement légalement donné, la vente était faite et la propriété transmise (1).

Il résulte de ceci que, sans tradition effective, sans écrit préalable, et à plus forte raison sans transcription, l'acte était valable et la vente était irrévocablement conclue *inter partes*.

La transcription n'était donc exigée que pour renseigner les tiers et son défaut entraînait la nullité de l'acte à l'égard de ceux qui avaient un intérêt à le connaître, mais ne changeait rien à la situation déjà acquise entre les parties, en ce sens que, s'il n'y avait pas de tiers lésés l'acte était valable sans transcription.

***

Les invasions successives furent fatales au droit égyptien, et, sous le régne des divers conquérants, les institutions juridiques de la vallée du Nil se trouvèrent complètement bouleversées, aussi bien en matière de transcription que dans toutes les autres matières.

On est donc tombé dans une phase très obscure du droit et il nous semble qu'aucune publicité sérieuse n'ait été organisée. La vente était valable entre les parties et à l'égard des tiers sans qu'il y eût lieu de suivre des formes particulières de publicité. Elle produisait donc tous ses effets, abstraction faite de toute

---

1. V. E. Reveillout, même ouvrage, p. 404 et sq.

transcription préalable, voire même de la signature de l'acheteur. Toutefois, dans ce dernier cas, il y avait lieu d'examiner les circonstances qui avaient accompagné la conclusion du contrat : pour être valablement donné, le consentement de l'acheteur ne devait pas être entaché de vices le rendant sujet à contestation ou à équivoque.

Cette règle, simple et dangereuse à la fois, venait de ce que les actes de cette époque étaient régis par la législation ottomane ; or celle-ci admettait la validité des actes translatifs de propriété lorsque l'accord de volonté entre l'acheteur et le vendeur était réalisé sur le prix et sur l'objet. Une vente pouvait, dès lors, être simplement verbale et on n'exigeait nullement une formalité extérieure pour la rendre opposable aux tiers (1).

Cependant, si nous cherchons minutieusement, nous voyons apparaître une sorte de transcription que l'on peut, sans crainte, qualifier de fiscale et qui date d'une époque relativement récente puisqu'elle a été organisée pour la première fois vers le début du siècle précédent.

Le fisc égyptien avait d'immenses portions de terres fertiles dont il concédait l'usufruit et la jouissance aux particuliers moyennant le paiement annuel d'une redevance qui formait l'impôt de cette époque. Ces concessions étaient, en principe, temporaires ; toutefois, l'administration pouvait les rendre perpétuelles et,

---

1. Jugement du tribunal mixte du 18 février 1892. Voir *Publications officielles sur les immeubles*, Le Caire, 1893, p. 141.

dans ce cas seulement, le bénéficiaire avait la faculté de céder ses droits à un tiers.

Cette cession de l'usufruit perpétuel était soumise à un régime destiné à renseigner le fisc sur le changement de la personne du redevable de l'impôt et dont l'économie, dans sa forme définitive (1), était peu complexe : voici en quoi elle consistait.

Lorsque les parties s'étaient mises d'accord, elles se rendaient au « moudirieh » (2). Le cédant présentait à l'examen de fonctionnaires compétents des titres établissant ses droits ; s'il n'y avait pas d'obstacle ou d'empêchement à la cession, l'accord définitif de volonté entre les deux parties contractantes était solennellement constaté par un juge ; puis tout ceci était transcrit sur un registre spécial tenu à cet effet dans chaque « moudirieh ».

Cette transcription avait pour effet de conserver les droits des héritiers de l'acquéreur si celui-ci venait à mourir avant que la terre ne lui fut délivrée et ses droits étaient définitivement reconnus par la rédaction d'un nouveau titre et par l'inscription du titre sur le « moukallafa » (3) à son nom.

Pour mieux comprendre la portée pratique des effets de cette transcription, il faut nous placer dans l'hypothèse où, après l'accord constaté par le juge, le cessionnaire venait à décéder. S'il y avait eu, avant que cette mort ne se produise, transcription sur le

---

1. Décision du conseil privé du 17 septembre 1866.
2. Circonscription administrative analogue à la préfecture en France
3. Registre cadastral des mutations immobilières.

registre du « moudirieh », les héritiers du défunt conservaient les droits de leur auteur. Dans le cas contraire, et en l'absence de la formalité de la transcription, la cession était considérée comme non conclue et l'action des héritiers contre le cédant était irrecevable.

Cette même formalité de la transcription était exigée pour la vente des terres « Ouchouris » (1). On appelait ainsi des portions de terre stérile qui étaient données par le fisc aux riches rentiers pour qu'ils les soignent et les rendent utiles à l'agriculture. Cette concession était, au début, frappée d'une sorte d'inaliénabilité qui rendait nulle toute disposition concernant cette terre et consentie par le concessionnaire. Mais, en 1842, Mohammed Ali pacha a aboli cette inaliénabilité rendant ainsi possible la vente de ces terres qui, devenue très fréquente en pratique, fut soumise à la susdite transcription.

Tel était l'état de la législation en Égypte en 1875, année dans laquelle fut rendu le règlement d'organisation des tribunaux mixtes dont l'article 33 nous fournit les premiers principes qui ont trait à notre matière. Aux termes de cet article, tout acte ayant pour objet soit le transfert de la propriété immobilière, soit la constitution d'hypothèques aura la valeur d'acte authentique à condition qu'il soit reçu par le greffier du tribunal mixte de première instance. Cet

---

1. On les appelait terres « ouchouris » ou terres du dixième parce que sous le règne de Saïd Pacha — en 1854 — on percevait des concessionnaires, le dixième de la récolte en nature.

article est aussi applicable à toutes les conventions et les donations présentées au même greffier.

On peut dire que cette disposition du législateur est en quelque sorte une publicité médiate des actes puisqu'il est en outre décidé que l'original de cette catégorie d'actes authentiques sera gardé aux archives du greffe où l'on pourra en prendre connaissance.

Lors de la rédaction définitive du code civil mixte, on s'était aperçu que les transactions immobilières étaient devenues de plus en plus nombreuses et on s'était rendu compte de l'insuffisance manifeste des protections antérieures accordées aux personnes qui pouvaient avoir un très grand intérêt à connaître sinon toutes, du moins la majeure partie de ces opérations juridiques. Il a donc semblé indispensable de protéger contre le manque de publicité les tiers qui avaient intérêt à connaître des actes constitutifs de droits réels. Cette mesure était utile surtout pour les individus de nationalité égyptienne, car, tandis que les actes passés entre nationaux étaient soumis à une certaine publicité, les actes où il y avait des parties étrangères, c'est-à-dire d'une nationalité étrangère, échappaient, par suite des capitulations, à toute publicité locale (1).

Pour résoudre cet épineux problème, il convenait de réglementer d'une manière stable la publicité immobilière sans porter atteinte aux transferts nécessaires

---

1. On verra que le même problème se posera plus tard en sens inverse. Les actes entre étrangers étant seuls soumis à la transcription, les actes entre nationaux étaient restés pour la plupart secrets ; d'où des dangers cette fois pour les étrangers.

de biens immobiliers et sans nuire au fonctionnement normal du crédit. Après un examen sage et approfondi des systèmes étrangers, le législateur égyptien n'hésita pas à décider qu'une fois de plus le droit français servirait de base à notre législation sur la transcription. C'est alors que furent élaborés, adoptés et mis en vigueur nos textes relatifs à cette matière, qui, à cette époque, parurent très complets et très pratiques.

Une difficulté avait surgi au cours des travaux préparatoires : elle avait trait à la non-application des dispositions nouvelles aux actes passés entre Égyptiens. Si le nouveau régime allait rendre publics les actes où il y avait des parties non égyptiennes, il ne pouvait renseigner les étrangers sur les actes où les parties étaient purement égyptiennes. Grave difficulté, mais qu'on a pu éviter momentanément.

On a décidé que d'une façon transitoire, il y aurait au greffe du « mehkemeh » (1) des commis délégués par le greffier du tribunal mixte de première instance. Ces délégués avaient pour mission principale de transmettre à leur greffe, au fur et à mesure qu'ils étaient passés les actes translatifs de propriété ou constitutifs d'hypothèques, pour qu'ils y fussent transcrits d'office. De même, il y avait au greffe du tribunal mixte de première instance des employés spéciaux envoyés par le « mehkemeh » pour assister le greffier mixte dans les actes énumérés ci-dessus (2). Ceci fait, ils devaient en

1. V. *infra*.
2. V. *infra* sur les actes authentiques.

dresser acte qu'ils transmettaient au mehkemeh en vue de le renseigner (1).

Le défaut de ces transmissions respectives n'affectait nullement la valeur et la validité de l'acte lui-même. La sanction consistait en des peines disciplinaires prononcées contre le fonctionnaire coupable d'avoir négligé de faire la transmission. La loi reconnaissait aussi aux parties lésées une action en dommages-intérêts contre l'employé fautif.

Lorsque les mehkemehs furent organisés par le règlement judiciaire du 17 juin 1880, on a institué au mehkemeh de première instance des registres destinés à transcrire les actes translatifs de propriété ou constitutifs d'hypothèque, cette forme primitive a passé dans toute les lois postérieures relatives aux mehkemehs, et fut consacrée définitivement le 27 mai 1897 par le décret khédivial portant réorganisation judiciaire des mehkemehs (art. 360) et par la loi n° 31 de l'année 1910.

De son côté, le code civil indigène qui fut promulgué par un décret du 28 octobre 1883 avait prévu la transcription. Il n'a fait, à vrai dire, qu'adopter textuellement les dispositions du code civil mixte régissant notre matière.

Ayant ainsi vu très brièvement comment fut progressivement introduite en Égypte la transcription hypothécaire, nous constatons que le législateur égyptien a dû faire preuve d'une très grande habileté en raison de la diversité qui existait alors dans l'organisation judiciaire égyptienne.

---

1. V. Règlement d'organisation des tribunaux mixtes en Égypte, articles 31 et 32.

PREMIÈRE PARTIE

Législation antérieure à la loi de 1923

CHAPITRE PREMIER

Mécanisme de la transcription

Sous l'empire du code civil, il y avait au greffe de chaque tribunal de première instance un registre de transcription. Le législateur avait, en l'absence d'un bureau spécial d'hypothèques, analogue au bureau français du conservateur des hypothèques, confié aux soins du greffier du tribunal de première instance tous les travaux relatifs aux transcriptions et aux inscriptions.

Le régime égyptien étant emprunté au régime français, la transcription était alors laissée à la diligence des parties intéressées (art. 759, civ. m. ; 628 civ. i.). La publicité a, ne l'oublions pas, pour but non seulement de renseigner les tiers mais aussi de consolider les droits du requérant ; elle devait, par conséquent, résulter d'un acte positif de la part de celui qui allait en profiter. En cas de vente, par exemple, c'était l'acheteur qui avait avantage à transcrire ; c'était donc lui qui devait requérir l'accomplissement de cette formalité, et c'était aussi lui qui devait équitablement en supporter les frais.

A cette règle qui laissait la transcription dépendre de la pure fantaisie des parties, il y avait certaines exceptions. En effet, l'article 759 du code civil mixte pré-

cité déclarait que la transcription était accomplie à la demande des parties sauf les cas où la loi charge le greffier de la faire d'office. Ces exceptions étaient donc toutes légales et devaient découler d'un texte formel.

La première des dérogations résultait des termes de l'article 771 du code civil mixte (639 civ. i.). Le greffier était chargé, par ce texte, de transcrire d'office un extrait des jugements d'adjudication aux enchères publiques. Une deuxième dérogation était tirée de l'article 773 du code civil mixte (640 civ. i.) qui mettait à la charge du greffier le soin de publier les jugements qui avaient pour effet d'annuler ou de résoudre un acte déjà transcrit, et ceci par la mention des dits jugements sur les transcriptions ou inscriptions des actes annulés ou résolus.

Le même article 773 visait une autre hypothèse très caractéristique ; il s'occupait, en effet, des actes antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil. Le greffier était chargé de transcrire d'office tous les jugements qui statuaient sur un acte de mutation immobilière non transcrit, mais qui avait acquis date cercertaine avant que le code civil fut appliqué.

Le greffier était alors appelé quelquefois à remplir personnellement la formalité de publicité, et l'on peut se demander ce qui arrivait si un greffier omettait ou négligeait d'accomplir ce que la loi lui ordonnait de faire. Le jugement qui n'était pas transcrit d'office subissait-il la même sanction que les autres actes non transcrits savoir : la non-opposabilité aux tiers? (1). On

1. Voir *infra*.

pouvait hésiter, au premier abord, à admettre cette solution qui était d'autant plus préjudiciable aux parties gagnantes que la loi ne les avait pas obligées à s'occuper elles-mêmes de la transcription. Pourtant, il semble bien que c'était cette manière de voir qui devait prévaloir ; en effet, l'article 774 disait que le greffier, qui négligeait de transcrire d'office les jugements précités, n'était pas pour cela responsable envers les parties qui d'ailleurs pouvaient prévenir le danger en requérant les dites transcriptions.

Si la loi avait eu soin de déclarer expréssement que le greffier était irresponsable vis-à-vis des parties, c'est que sa négligence leur causait un préjudice qui ne pouvait se traduire que par l'inopposabilité de leur jugement aux tiers. Ceci est très logique, car si le jugement restait opposable aux tiers malgré le défaut de transcription, on ne voit pas quel intérêt auraient les parties à intenter une action en dommages-intérêts contre le greffier ; au contraire, on comprend très bien que le jugement étant inopposable aux tiers, faute de transcription, les parties aient la possibilité de se retourner contre le greffier. On ne pouvait cependant songer à faire supporter à celui-ci toutes les conséquences de sa négligence, et c'est pourquoi la loi a limité l'étendue de sa responsabilité.

On a d'ailleurs vu que les parties pouvaient limiter le mal en procédant à ces formalités si le greffier ne prenait aucune initiative pour le faire. Leur droit avait alors toute sa force et sa rigueur juridique vis-à-vis de tous.

Si le greffier échappait à toute réclamation éma-

nant d'un particulier, il n'en était pas moins fautif aux yeux de la loi et n'était pas à l'abri de toute sanction. En effet, les articles 771 et 773 mixtes, *in fine*, (639 et 640 civ. i.) frappaient le greffier coupable de la peine de 500 piastres d'amende toutes les fois qu'il négligeait de transcrire un jugement que la loi l'avait chargé de publier d'office.

Les frais de la transcription devaient, nous l'avons dit, être supportés toujours par les parties requérantes alors même que cette formalité devait être faite d'office par le greffier (art. 772 civ. m., 639 civ. i.) Cette dernière solution était très rationnelle, car les parties qui étaient appelées à bénéficier de tous les avantages de la publicité devaient équitablement payer les frais occasionnés par un service qui leur était très utile.

***

La procédure de la transcription était extrêmement simple. Le requérant présentait son acte au greffe du tribunal de première instance, de la situation de l'immeuble qui faisait l'objet de l'acte. Toute transcription faite dans un autre greffe n'était pas suffisante (1). Si l'acte portait sur des biens situés dans diverses circonscriptions dépendant de plusieurs tribunaux différents, il devait y avoir autant de trans criptions qu'il y avait de tribunaux en présence. Il faut noter que chacune de ces transcriptions était indépendante de l'autre et se faisait comme s'il s'agissait d'un acte tout à fait nouveau.

1. Arrêts mixtes : 17 avril 1900, B L. J., XII, 206 ; 11 juin 1921 B. L. J., XXXIII, 377.

Le greffier inscrivait les actes, au fur et a mesure de leur présentation, sur un registre coté et paraphé à chaque page par les soins d'un juge ; c'est le registre des requêtes qui servait surtout à donner à la transcription son rang. Ce registre devait être arrêté jour par jour (art. 752 civ. m. ; 623 civ. i.) et cela avait une grande importance, car la transcription devait avoir lieu dans les huit jours qui suivaient le réception de l'acte.

Ceci résultait de l'article 755 du code civil mixte (624 civ. i.) qui était ainsi conçu « la transcription doit avoir lieu dans les huit jours de la remise de l'acte » ; par un argument *a contrario*, il résultait que le greffier pouvait ne procéder à la transcription que quelques jours après la remise de l'acte pourvu toutefois, qu'il ne dépassât pas les huit jours fixés.

Le danger de cette pratique était certain si la loi n'avait organisé le registre des requêtes destiné à donner à la transcription un rang remontant jusqu'au jour et même jusqu'à l'heure du dépôt de l'acte au greffe. Dans ce registre, l'acte recevait un numéro d'ordre qui devait naturellement correspondre avec le numéro de l'acte sur le registre de transcription.

La formalité proprement dite de la transcription consistait dans la copie de l'acte sur un autre registre dit de transcription. Cette copie textuelle n'était pas intégrale et ne comprenait pas l'acte tout entier ; il suffisait, dès lors, de copier la partie de l'acte qui était relative à la translation du droit de propriété (article 760 civ. m. ; 629 civ. i.)

Le registre de transcription était coté et paraphé,

à chaque page, par un juge du tribunal. Il ne faut pas aller jusqu'à croire que ce juge ou même le greffier avait un contrôle sur les actes présentés à la transcription. Au contraire, la pratique et la loi faisaient du greffier une sorte de machine à inscrire des actes sur un registre déterminé. Le greffier se souciait donc peu de savoir si l'acte était valable ou bien s'il ne s'agissait que d'un acte faux ; on lui demandait de transcrire aveuglément et il ne pouvait se risquer à refuser sous peine d'engager sa propre responsabilité.

La transcription devait porter la date de la remise de l'acte initial, et le greffier donnait aux parties un reçu des actes qui devait contenir le numéro d'ordre du registre, la date et même l'heure de la remise de ces actes (article 757 civ. m. ; 626 civ. i.)

Tout ceci se faisait donc sans aucun contrôle. Cependant on pouvait voir sous l'empire du code qu'il y avait un certain contrôle, si le mot est juste, exercé par un juge du tribunal non sur l'acte lui-même mais sur les renvois et les mots rayés. En effet, l'article 758 civil mixte (627 civ. i.) exigeait que les mentions de la remise des pièces fussent écrites sans blancs, ratures, interlignes, gratures ou surcharges. Cette régle suivie avec la plus grande attention ne pouvait certainement pas empêcher l'existence, quelquefois, de renvois ou de ratures de certains mots jugés, après coup, comme inutiles ou ne convenant plus à l'état des faits.

Ceci avait amené le législateur à atténuer la rigueur de son exigence en admettant les renvois et les ratures à la condition qu'ils fussent approuvés le même jour par un juge du tribunal. Ce juge datait son appro-

bation après avoir, dit le texte précité, collationné avec la pièce remise par la partie requérante.

Après avoir copié l'acte sur le registre de transcription, le greffier inscrivait au pied de l'acte transcrit la mention de la transcription et de la date de la remise de l'acte qui était celle de la transcription. Il y inscrivait aussi le numéro d'ordre, ainsi que l'indication de la page du registre sur laquelle l'acte avait été copié (article 761 civ. m. ; 630 civ. i.). Ces mentions faites, le greffier devait les revêtir de sa signature (article 764 civ. m. ; 633 civ. i.) puis remettre l'acte à la partie requérante.

Pour faciliter les recherches et pour ménager de plus en plus la responsabilité du greffier, la loi avait prescrit en outre des deux registres ci-dessus indiqués, la tenue de deux répertoires alphabétiques (article 765 civ. m. ; 635 civ. i.). Le premier de ces répertoires était commun aux transcriptions et aux inscriptions ; il était tenu par ordre alphabétique, à une ou plusieurs lettres suivant le nom du propriétaire ou ancien propriétaire sur lequel la transcription a eu lieu, ou le nom du débiteur sur lequel l'inscription a été prise. C'était donc toujours aux noms des personnes que toutes les formalités de la publicité immobilière était accomplie.

Le deuxième répertoire, également alphabétique, était destiné purement et simplement à classer les transcriptions. Il contenait le nom des précédents propriétaires cités dans l'acte et qui n'avaient pas, eux-mêmes, transcrit leurs titres d'acquisition (article 766 civ. m. ; 635 civ. i § 3).

Cette dernière formalité, exigeant l'inscription des noms des anciens propriétaires, avait une grande importance car elle constituait, en quelque sorte, le contrepoids de la fameuse règle posée par l'ancien article mixte 746 (619 civ. i.) qui était ainsi conçu : « En cas de contrats de transmission entre plusieurs propriétaires successifs, il suffira de transcrire le dernier contrat ». Le contrat, s'il était transcrit, rendait par conséquent, tous les précédents actes successifs non transcrits opposables aux tiers, et la loi avait jugé bon de renseigner ces tiers tout au moins d'une façon indirecte sur les actes dont ils avaient à subir les conséquences.

Les registres de transcription étaient tous publics. Toute personne intéressée pouvait, en s'adressant au greffier, obtenir à sa guise soit un état général des transcriptions, soit un état spécial de telle ou telle transcription. Le greffier était encore tenu de délivrer à tout requérant une copie des actes transcrits sur ses registres.

Si les registres ne contenaient pas d'actes transcrits au nom de la personne indiquée dans la requête, le greffier fournissait au demandeur un certificat constatant qu'il n'existait pas de transcriptions (article 767 civ. m. ; 636 civ. i. § 1). Il devait, en outre, si le requérant le demandait, lui donner un extrait du répertoire (article 768 civ. m. ; 636 civ. i. § 2).

La délivrance de ces états demandait du greffier la plus grande attention, car la moindre faute ou la simple négligence pouvait avoir les plus graves répercussions dans la conclusion des transactions immobi-

lières. En effet, si le greffier venait à délivrer un faux certificat négatif constatant l'absence de toute transcription, le tiers, induit en erreur, aurait pu consentir à traiter avec une personne alors qu'elle n'était plus propriétaire de l'immeuble parce qu'elle l'avait déjà vendu à un autre individu en vertu d'un acte régulièrement transcrit.

Dans ce cas, le tiers avait donc subi une perte par la faute du greffier, perte qui pouvait être radicale si le prétendu propriétaire était insolvable. Le législateur avait donc décidé, pour épargner aux tiers pareille perte, que le greffier serait tenu des omissions ou erreurs de copies qui lui étaient imputables ou qui étaient dues à la négligence de ses employés, pourvu, toutefois, qu'il en fût résulté un préjudice aux tiers (article 769 civ. m. ; 637, civ. i.)

Le tiers, créancier hypothécaire ou tiers acquéreur, qui se trouvait dépouillé de ses droits ou qui avait contracté s'appuyant sur un certificat erroné avait le droit d'actionner le greffier en dommages-intérêts en vue d'obtenir la réparation de la perte qu'il avait subi (article 770 civ. m. ; 638 civ. i.)

***

Ici une question très grave se posait et qui était la conséquence évidente de la diversité, en Egypte, des organisations judiciaires. Nous savons, en effet, que l'organisation judiciaire égyptienne est complexe et comprend trois sortes de tribunaux : les tribunaux

mixtes (1) compétents pour juger les affaires entre égyptiens et étrangers, les tribunaux indigènes qui connaissent de toutes les affaires entre égyptiens sauf celles relatives au statut personnel qui sont de la compétence des mehkémehs charéieh ou « tribunaux religieux ».

Celui qui était titulaire d'un acte soumis à transcription se trouvait dans l'embarras quand il voulait procéder à cette formalité. Tous les greffes acceptaient son acte ; cependant il lui était préférable de le présenter au greffe mixte afin de le rendre, du même coup, opposable aux tiers de nationalité étrangère.

Il était entendu que les différents greffes se communiquaient réciproquement les actes qu'ils avaient reçus. L'organisation des mehkémehs nécessite toutefois quelques développements sommaires.

Les mehkémehs charéiehs étaient, à l'origine, des tribunaux chargés de rendre la justice dans les pays musulmans. Leur compétence pouvait s'étendre sur toutes les questions de statut personnel, sur toutes les matières criminelles, civiles, religieuses et même administratives. Les juges étaient nommés par le Calife ou son représentant : sultan, roi, vice-roi, gouvernant, etc.

Le pouvoir du juge (cadi) pouvait être plus ou moins limité selon l'importance de la position qu'il occupait et selon le décret ou la décision qui l'investissait de sa dignité.

Aujourd'hui, le pouvoir de ces mehkémehs, en Égypte, est très limité. Ils continuent à connaître des

1. V. Desserteaux et A. F. El Sayed, *Traité de procédure mixte en Egypte*, Dijon, 1926.

questions de statut personnel, des contrats, des contestations relatives aux mariages et autres questions qui s'y rapportent telles que la dot, la pension et la filiation. Ils connaissent aussi des donations, legs, successions et de la constitution de wakfs au profit d'établissements pieux ou de familles ; en matière criminelle leur rôle se borne, de nos jours, à donner un avis dans les questions emportant la peine capitale lorsqu'ils en sont saisis par les tribunaux ordinaires (laïques).

Les greffes de ces tribunaux pouvaient faire des « ichhads » (1) et des attestations légales portant disposition ou établissement des faits légaux. Ils avaient la faculté de rédiger les attestations et de transcrire les actes.

La rédaction des attestations légales et des déclarations consistait dans leur consignation sur un livre journal. La transcription consistait dans la reproduction sincère de l'acte sur un autre registre spécial qu'on appelait Segill (2).

Les pages du registre étaient numérotées et cachetées par le président, le vice-président ou le juge qui avait assisté à la réception de l'acte. Elles étaient enfin cachetées par le sceau du tribunal. Lorsque la formalité de l'enregistrement était achevée, chaque registre était présenté au président qui y inscrivait une mention indiquant qu'à cet endroit s'arrêtait

---

1. Actes authentiques.
2. V. la loi nº 31 de l'année 1910, article 359 et sq.

l'enregistrement, puis le tout était signé et cacheté par lui.

De tout ceci il résulte que sous l'empire du code civil, on pouvait transcrire l'acte soit au tribunal mixte, soit au mehkémeh. Il y avait même certains actes qui ne pouvaient être transcrits que dans les mehkémehs où ils étaient faits et où étaient situés les immeubles tel que l'acte constitutif du wakf (1). Bien plus, les actes reçus par les greffes mixtes pouvaient être rédigés dans l'une des langues suivantes : l'arabe, l'anglais, l'italien ou le français.

L'article 372 de la loi de 1910 sur les mehkémehs obligeait ceux-ci à communiquer aux tribunaux mixtes le sommaire des actes translatifs de propriété ou de gage, par l'intermédiaire du mehkémeh compétent pour la communication (2). L'article 373 de la même loi chargeait, en sens inverse, les bureaux mixtes de communiquer aux mehkémehs compétents tous les actes par eux reçus afin qu'ils y soient inscrits sur des registres *ad hoc*.

En d'autres termes, nous voyons que l'ancienne pratique a été vraiment compliquée risquant parfois de rendre la publicité illusoire. Il suffisait d'une simple négligence de la part du personnel pour exposer les tiers au plus grave préjudice. Ceci ne doit d'ailleurs pas nous étonner, car comme toutes les autres choses en Égypte, les lois, quoique égyptiennes, présentaient forcément

---

1. Voir *infra*.
2. Ceci est la conséquence de la suppression de l'emploi du commis mixte auprès du greffe du mehkemeh. V. *supra* p. 17.

un aspect très curieux et très divers. Des greffes dépendant de juridictions multiples créées par des lois innombrables, ayant une compétence concurrente et recevant des actes dans des langues différentes, voilà ce qui caractérisait, et caractérise encore, la publicité des actes chez nous.

On peut dire en un mot que la procédure de la transcription en Égypte était et reste un véritable dédale, une tour de Babel ou un labyrinthe égyptien. On ne peut cependant contester aux mehkémehs une supériorité sur les autres puisqu'ils exigeaient une parfaite individualisation des biens, ainsi que la légalisation des signatures pour les actes rentrant dans leur compétence.

CHAPITRE II

Actes soumis à transcription

Les actes qui étaient soumis à transcription étaient énumérés dans les articles 737 et suivant du code civil mixte (art. 611 et suiv. civ. i.). Cet article 737 était ainsi conçu : « Les droits résultants d'actes entre vifs translatifs de propriété ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ou constitutifs de droit de servitude, d'usage et d'habitation ou d'antichrèse, ou portant renonciation à ces droits, seront établis vis-à-vis des tiers prétendant un droit réel, par la transcription... etc. ».

De ce premier article il résultait nettement que les seuls actes, qui pouvaient faire l'objet d'une transcription préalable pour devenir opposables aux tiers de bonne foi, étaient les actes entre vifs. Les actes de dernière volonté échappaient donc à toute publicité. Ni les testaments, ni les mutations par voie de succession ne devaient être transcrits. Tous les droits résultants de succession étaient opposables aux tiers dès l'ouverture de la succession et sans avoir besoin d'être transcrits (1). Ceci était très compréhensible

1. Arrêts mixtes : 26 janvier 1899, B. L. J., XI, 105 et 21 février 1901, B. L. J. XIII, 160.

car la loi voyait dans le fait de l'ouverture de la succession par la mort du *de cujus* une sorte de publicité renseignant les personnes intéressées sur la dévolution des biens compris dans l'hérédité.

En matière de retrait successoral, par exemple, les actes constatant cette faculté légale de retrait n'étaient pas sujets à transcription alors même qu'ils aient été relatifs à des immeubles ; la jurisprudence essayait de justifier cette solution en indiquant que les tiers se trouvaient déjà avertis, par la loi, de l'éventualité de l'exercice du droit de retrait successoral (1).

N'était pas non plus assujetti à la formalité de la transcription le « takharouj » ou cession de droit héréditaire, dont le caractère distinctif était que l'hérédité y était considérée comme une universalité. Toutes les fois donc qu'un héritier cédait l'universalité de son droit il n'y avait pas lieu à transcription ; mais cette formalité devenait nécessaire dès qu'il ne s'agissait de la part de l'héritier que de disposer de certains biens déterminés compris dans la succession. Dans ce dernier cas, il y avait une véritable vente soumise par conséquent à transcription (2).

Parmi les actes entre vifs ceux qui, selon l'article 737, étaient soumis à une publicité, étaient les actes suivants :

1° Ceux qui avaient pour objet le transfert de la propriété ou de tout autre droit réel susceptible d'hypothèque.

---

1. Arrêt mixte : 4 mai 1911, B. L J., XXIII, 302.
2. Arrêt mixte : 12 décembre 1916, B. L. J., XXIX, 103.

Il fallait donc que l'acte fut translatif ; ce qui dispensait de cette formalité de publicité les actes qui étaient simplement déclaratifs de l'un des droits réels ci-dessus. Les deux actes déclaratifs les plus importants étaient le partage et la transaction.

En ce qui concerne le partage, il était décidé que chaque fois qu'il y avait partage entre co-héritiers il n'y aurait pas lieu à transcription alors même qu'il s'agirait d'un partage portant sur des immeubles. Il y avait aussi un autre texte sur lequel on pouvait s'appuyer pour dispenser le partage d'hérédité de la transcription ; c'est, en effet, l'article 736 du code civil mixte (art. 610 civ. i.) aux termes duquel la propriété ou ses démembrements résultant de succession seraient établis vis-à-vis des tiers par le titre, ce qui rendait le partage opposable à tous sans aucune formalité extérieure et dès qu'il était devenu définitif entre les co-partageants (1).

Cette faveur accordée par la loi aux partages ne s'appliquait qu'à ceux qui avaient pour but de mettre fin à un état d'indivision créé par l'ouverture d'une succession Il en résultait qu'en cas de partage d'immeubles entre propriétaires communs ordinaires, l'acte qui le constatait devait, pour être opposable aux tiers, être complété par la transcription (2).

Quant à la transaction, il n'est pas douteux qu'elle présentait au point de vue de sa nature juridique des

---

1. Arrêts mixtes : 23 avril 1903, B.L. J., XV, 262 et 26 décembre 1922, B. L. J., XXXV, 151.
2. Arrêt mixte : 21 mai 1902, B. J. L., XIV. 303,

difficultés parfois délicates à résoudre. On convenait facilement que la transaction était simplement déclarative de propriété ou d'autres droits réels ; elle échappait alors à l'exigence de la transcription et s'imposait par elle-même à tous (1).

Mais il faut croire que si ce caractère déclaratif est de la nature de la transaction il n'est nullement de son essence, de sorte que la transaction pouvait parfois être non simplement déclarative, mais également translative de propriété. Il en était ainsi, par exemple, lorsque, dans une transaction, l'une des parties donnait à l'autre pour la satisfaire un immeuble autre que celui sur lequel portait la contestation (2).

Il est hors de doute qu'ici l'acte de transaction est translatif et tombait par conséquent sous le coup de l'article 737 du code civil mixte (611 civ. i.).

Ajoutons que les retraits légaux n'opéraient pas de transfert de propriété, mais une simple subrogation du retrayant aux droits de l'acheteur, de telle sorte que le retrayant était considéré comme ayant acquis l'immeuble directement du vendeur et non de l'acheteur. Les actes qui constataient l'exercice d'un de ces retraits n'étaient donc pas soumis à la formalité de la transcription (3).

Les principaux actes qui remplissaient en revanche les conditions nécessaires et devaient être transcrits étaient : la vente, la promesse de vente (4), l'é-

1. Arrêt mixte : 26 mai 1908, B. L. J., XX, 247.
2. V. Rivière et François, *Explication de la loi du* 23 *mars* 1855, Paris, 1885, p. 18.
3. Arrêt mixte : 4 mai 1911, B. L. J., XXIII, 302.
4. Arrêt mixte : 26 avril 1906, B. L. J., XVIII, 215.

change, la dation en paiement, la société en cas où l'un des associés faisait un apport en nature et enfin la constitution d'usufruit portant sur un immeuble.

2° Les actes constitutifs de servitude (1), du droit d'usage et du droit d'habitation ainsi que les actes constitutifs d'antichrèse (2). Il est évident que pareils droits et charges réelles qui pèsent sur les immeubles pourraient causer le plus grave préjudice aux acquéreurs ou aux créanciers ayant hypothèque sur ces immeubles s'ils restaient secrets et si la loi ne les avait pas soumis à la transcription.

3e Les actes, qui portaient renonciation aux droits précités, étaient soumis aussi à la formalité de la transcription. Ceci se comprenait très facilement car la renonciation à de pareils droits acquis était sûrement translative et ne pouvait pas être assimilée à la renonciation à un legs qui forme un acte simplement abdicatif étant donné que le légataire n'avait encore pas eu de droits acquis sur l'immeuble et que son droit s'évanouit par la renonciation, rétroactivement.

De cet exposé sommaire des termes de l'article 737 du code civil mixte (611 civ. i.) il résulte que l'acte de wakf, qui est de tout autre nature que les actes précédents, n'avait pas besoin pour être opposable aux tiers d'être transcrit au greffe mixte (3). Il ne faut

1. Arrêts mixtes : 2 janvier 1902, B. L. J., XIV, 17 et 6 avril 1905, B. L. J., XVII, 188.

2. L'article 674 civ. m. (art. 550 civ. i.) nous dit que le gage immobilier n'est opposable aux tiers que par la transcription. Il était aussi décidé que l'acte par lequel un débiteur transforma en droit de propriété un droit de gage immobilier devait être transcrit (arrêt mixte 30 mai 1912, B. L. J., XXIV, 375).

3. Arrêts mixtes : 28 décembre 1905, B. L. J., XVIII, 60 et 18 janvier 1816, B. L. J., XXVIII 108.

pourtant pas croire que l'acte constitutif de wakf (1) échappait à toute transcription car le mehkémeh qui recevait un acte authentique (ichhad) ayant pour objet la constitution d'un wakf, l'aveu de cette constitution, la substitution d'un bien à un autre, l'admission d'un bénéficiaire ou son exclusion, ou enfin une autre clause relative aux wakf devait le transcrire (2) pourvu qu'il ait été passé par celui qui avait qualité à cet effet devant un cadi (juge) en Égypte ou devant le délégué d'un cadi. L'acte de wakf ainsi transcrit sur les registres du mehkémeh devenait opposable aux tiers sans qu'il fut transcrit sur les registres du tribunal mixte une deuxième fois (3).

Il est aussi à noter que les conventions qui ne faisaient que reconnaître ou régler des droits déjà existants n'avaient pas besoin d'être transcrits pour être opposables aux tiers. Il en était ainsi, par exemple, dans le cas où une convention qui réglait un conflit entre voisins, sur les limites de leurs propriétés respectives, contenait la reconnaissance par l'un d'eux d'un fait d'usurpation et où il s'engageait à évacuer et restituer le terrain usurpé ; cette convention ne constituait qu'un acte déclaratif, et non une véritable cession de propriété, échappant ainsi à toute publicité (4). Il en était aussi de même d'une convention

1. Le wakf est la propriété de mainmorte au profit d'établissements pieux (art. 22 civ. m. et 7 civ. i.). Il est « ahly » lorsque l'usufruit des biens est réservé à des particuliers et la nue propriété à l'établissement ; et « khaïri » lorsque les biens appartiennent pour le tout à l'établissement pieux.

2. Art. 137 et 138 du règlement des mehkemehs, v. *supra*, p. 32.

3. Arrêt mixte : 10 novembre 1910, B. L. J., XXIII, 7.

4. Arrêt mixte : 8 janvier 1920, B. L. J., XXXII, 108.

qui changeait un mode primitif de drainage ne fournissant pas de bons résultats en un système plus parfait et plus utile ; cette dernière convention échappait, à coup sûr, à la transcription (1).

Nous allons maintenant voir les autres actes que la loi avait soumis à la formalité de la transcription. Il y avait tout d'abord l'article 738 du code civil mixte (art. 612 civ. i.) qui nous disait que les jugements qui déclareraient ou constitueraient des droits de la même nature que ceux exposés dans l'article 737 du code civil mixte (611 civ. i.) devraient être transcrits. Seuls les jugements qui tenaient lieu d'actes c'est-à-dire qui avaient pour but de créer des droits non basés sur des titres devaient être transcrits (2). Tous les autres jugements devaient donc fatalement échapper à la formalité de la transcription.

Cependant cette exception résultant d'un argument *a contrario* de l'article 738 du code civil mixte était très vague et très imprécise et avait donné lieu, dans la jurisprudence, à une incohérence inévitable. Des arrêts l'ont interprétée assez largement en décidant que les jugements qui n'opéraient pas transmission de droits réels ou qui ne constataient pas l'existence d'une transmission de cette nature, étaient dispensés de la transcription. Ceci conduisait à déclarer inutile la transcription d'un jugement prononçant la nullité, la résolution ou la rescision d'un acte translatif de propriété ou constitutif de droits réels (3).

---

1. Arrêt mixte : 20 avril 1920, B. L. J., XXXII, 281.
2. Arrêt mixte : 21 février 1901, B. L. J , XIII, 160.
3. Arrêt mixte, 28 novembre 1912, B. L. J., XXV, 41.

D'autres décisions judiciaires avaient dispensé de la formalité de la transcription les jugements déclaratifs de droits successoraux (1) ainsi que les jugements qui ne faisaient que se prononcer sur un titre déjà transcrit (2). On était alors très embarrassé quand il s'agissait de savoir quels jugements, en fait, échappaient à la transcription et il en résultait de graves difficultés car un particulier ayant obtenu un jugement ne savait pas d'une façon précise s'il devait, ou non, le transcrire.

Ce n'est qu'en 1914 que la cour mixte voulant mettre fin à toute équivoque provoqua une réunion de toutes les chambres dans laquelle fut édictée une ligne de conduite pour les tribunaux et les cours sur cette matière. Dans leur arrêt les chambres réunies déclaraient que, en présence des termes de l'article 738 du code civil mixte et conformément à l'esprit du législateur, il fallait admettre qu'en matière réelle immobilière les seuls jugements qui ne seraient pas soumis à la transcription étaient ceux qui avaient pour but la proclamation ou la reconnaissance des droits résultant de titres qui avaient déjà fait l'objet d'une transcription, ainsi que les jugements portant sur des droits successoraux. Dès lors, il était nécessaire de transcrire un jugement statuant sur une demande en revendication dirigée contre un vendeur ou un débiteur pour le rendre opposable aux tiers.

Cette manière de voir de la cour mixte toutes chambres réunies fut consacrée définitivement par plusieurs

1. Arrêt mixte, 26 janvier 1899, B. L. J., XI, 105.
2. Arrêt mixte 15 janvier 1914, B. L. J., XXVI, 142.

arrêts et jugements successifs (1), et elle avait le mérite de rendre plus précise, dans une certaine mesure les dispositions de l'article 738 du code civil mixte.

Il y a, en outre, une autre catégorie de jugements que l'article 739 du code civil mixte (612 civ. i. § 2) déclarait soumise à transcription, c'est celle qui a trait aux jugements concernant les adjudications et les partages d'immeubles en nature (2). La jurisprudence a été même très sévère pour les jugements d'adjudication et la cour mixte a décidé (3) qu'un jugement d'adjudication rendu par un tribunal indigène avait besoin, pour être opposable à un étranger, qui était lui-même adjudicataire mixte et qui avait transcrit régulièrement son titre, d'être transcrit sur les registres mixtes.

Les jugements d'adjudication sur saisie étaient donc soumis à transcription (art. 672 Pr. m. et 590 Pr. i.) et la loi déclare que mention devrait être faite de ce jugement sur la transcription du commandement qui était exigée par l'article 607 Pr. m. (540 Pr. i.).

La transcription du commandement était radiée d'office au bout de cent soixante jours à partir de sa date à moins que l'on eût transcrit conformément à l'article 619 Pr. m. et dans les quinze jours de la dénonciation de la saisie au débiteur, le procès-verbal de la saisie et l'acte même de la dénonciation. Ceci ne

---

1. Arrêts mixtes, 27 mai 1915, B. L. J., XXVII, 375 et 20 janvier 1920, B. L. J., XXXII, 147.
2. Arrêts mixtes, 21 mai 1902, B. L. J., XIV, 303 et 6 novembre 1923, B. L. J., XXXVI, 10.
3. Arrêt, 30 décembre 1915, B. L. J., XXVIII, 88.

régissait que la procédure mixte ; quant à la procédure indigène elle se contentait, pour prévenir la radiation d'office de la transcription du commandement, d'exiger la transcription du jugement qui ordonnerait l'expropriation (art. 540 Pr. i.). La transcription de ce jugement d'expropriation n'était valable qu'à la condition qu'elle ait été faite dans les huit jours de son prononcé sur les registres du greffe du tribunal de première instance du lieu de la situatiou des biens expropriés (art. 559 Pr. i.).

On eut aussi à demander quel était le sort des jugements qui avaient statué sur un acte de mutation avant l'entrée en vigueur des dispositions du code civil sur la transcription : l'article 773 mixte(1) disait que de pareils jugements devaient être transcrits d'office par le greffier, pourvu que les actes sur lesquels ils se prononçaient eussent acquis la date certaine avant l'application définitive du code mixte.

Aux termes du code civil, les baux consentis pour une durée supérieure à neuf ans devaient être transcrits pour être opposables aux tiers. Il ne faut pas conclure de là que le droit du preneur ou du fermier devînt un droit immobilier et réel (2) quand la durée du bail dépassait neuf ans, bien au contraire il restait un pur *jus ad rem* et sa transcription n'était requise que pour renseigner les tiers qui avaient à subir ce droit pendant

---

1. Voir *supra*, p. 22.

2. Voir en ce sens Troplong, *Traité de la transcription*, où il essaye de montrer que le bail de plus de 18 ans en France devenait un démembrement de la propriété. En sens contraire, Demolombe, *Distinction des biens*, t. I, n° 492 et sq. ; et Flandin *Transcription*, Paris, 1861, n° 496.

la longue période précitée et pour assurer la priorité à celui, de deux preneurs d'un même bien et d'un même bailleur, qui aurait transcrit le premier.

L'article 740 civ. m. (613 civ. i.) décidait aussi que les quittances anticipées de plus de trois ans de loyers devaient être transcrites pour être opposables aux tiers. A ces quittances on pouvait assimiler les actes par lesquels on consentait une cession de loyers pour une durée dépassant 3 ans. Cet article était alors écarté s'il était constant et résultait nettement des termes de l'acte de cession que la créance du cessionnaire de loyers serait couverte à l'aide de ses loyers en un laps de temps inférieur à trois années (1).

Lorsque l'on se trouvait en présence d'un bail de plus de 9 ans ou d'une quittance anticipée non transcrit, on se bornait à les réduire à la période dans la quelle ils n'avaient pas besoin d'être transcrits pour être opposables aux tiers c'est-à-dire à neuf ans pour les baux et trois ans pour les quittances (2).

Tous les actes que nous venons de voir étaient des actes à titre onéreux et il nous reste à examiner le régime des donations, qui sont les actes à titre gratuit par excellence sous l'empire des dispositions primitives sur le trancription. L'article 75 civ. m. (52 civ. i) nous disait formellement que toute donation portant sur des immeubles avait besoin d'être transcrite pour que l'on puisse l'opposer aux tiers. Cette disposition, toute juste d'ailleurs, s'harmonisait avec l'ensemble des règles précédentes et la loi en l'édictant n'avait

1. Arrêt mixte, 27 avril 1920, B. L. J., XXXII, 296.
2. Voir *infra*.

fait que consacrer ce qui devait résulter logiquement de l'article 737, car la donation, tout en étant un acte à titre gratuit, n'en était pas moins un acte entre vifs, translatif de propriété. Le législateur avait peut-être voulu trancher la question d'une façon claire et définitive mettant fin d'avance aux controverses et aux divergences d'idées parfois inutiles et nuisibles.

CHAPITRE III

Sanction du défaut de transcription

Sous l'empire des dispositions primitives du code civil égyptien, les contrats quelle que fût leur nature, étaient valables entre les parties par le seul effet du consentement et indépendamment de toute forme extérieure de publicité. Si donc en cas de vente d'un immeuble, on a omis de transcrire l'acte, l'opération n'en demeurait pas moins valable et produisait tous ses effets normaux, principalement le transfert de la propriété du vendeur à l'acheteur.

Il peut alors sembler que le défaut de publicité était dépourvu de toute sanction juridique et que cette transcription n'avait aucun intérêt pratique puisque, sans elle, le but des parties était atteint. Cette idée fausse avait induit en erreur beaucoup de gens qui, voulant échapper au paiement des droits exigés, ne transcrivaient jamais au risque de perdre leurs droits.

Pour remédier à cet état des choses, le législateur qui n'avait jamais eu l'idée de rendre la transcription obligatoire, a établi une sanction indirecte et rigoureuse qui va donner à notre matière une très grande importance. Il a déclaré que le défaut de transcription entraînerait, en fait, l'annihilation complète de l'acte qui deviendrait inopposable aux tiers.

En effet, l'article 69 du code civil mixte (article 47 civ. i.), conformément à la loi française du 23 mars 1855, est formel sur ce point. Aux termes de cet article la propriété et les droits réels ne sont acquis à l'égard des tiers que lorsque les actes les constatant ont été transcrits conformément à la loi.

Il résulte de ce principe, si on le combine avec le principe précédent que nous avons exposé dans le premier paragraphe, que sous l'empire du code civil mixte (avant 1923) un acte translatif de propriété ou constitutif de droits réels présentait, s'il n'est pas transcrit, deux caratéristiques qui sont, chose curieuse, apparamment contradictoires, mais qui, croyons-nous, se juxtaposent et se complètent. Ces deux caroctéristiques sont la validité et la non validité .

La validité à l'égard des parties comme nous venons de le voir. Si donc nous reprenons l'examen d'un contrat de vente non transcrit, nous verrons qu'*inter partes* tout se passe comme si la loi n'exigeait aucune publicité ; dès lors l'acquéreur deviendra propriétaire de l'immeuble et non simplement créancier du vendeur en vue de l'entrée en possession du bien. La propriété est donc acquise, vis-à-vis du vendeur et ses héritiers, par l'acheteur, et elle profitera à tous les ayants cause de celui-ci du moment que l'acte de vente a été régulièrement passé.

La non validité à l'égard des tiers et cela résulte de la nature même de la transcription qui n'était, en somme, qu'une formalité de publicité exigée par la loi en vue de renseigner certaines personnes intéressées à l'existence des actes les plus importants et auxquelles

la clandestinité pouvait causer le plus grave préjudice. Il n'est alors pas étonnant que le code civil ait déclaré les actes non transcrits inopposables aux tiers c'est-à-dire inexistants à l'égard de certains individus.

Pour bien comprendre la portée pratique de cette sanction nous supposerons l'existence de deux donations immobilières successives qui ont été faites par le même donateur, sur les mêmes biens et à deux personnes étrangères l'une à l'autre, puis nous chercherons à savoir laquelle de ces deux donations sera maintenue au détriment de l'autre. D'après l'article 75 c. civ. m. (article 52 c. civ. i.) la donation portant sur un immeuble n'est opposable aux tiers que par la transcription (1). Il en résulte que les deux donations ont le même degré de validité dans les rapports des parties, mais pour que l'une soit définitivement préférée à l'autre il faut qu'elle ait été transcrite avant, c'est-à-dire que c'est au premier de ces deux donataires qui aurait transcrit son titre qu'appartiendra l'immeuble donné alors même qu'il serait bénéficiaire d'une donation postérieure.

Nous savons maintenant que les droits réels n'étaient opposables aux tiers qu'au moyen de la transcription, mais il nous reste à savoir ce que la loi avait entendu par le mot « tiers ». Fallait-il l'entendre dans un sens large et comprendre toute personne autre que les parties ou fallait-il, au contraire, l'entendre dans un sens étroit dans lequel il désigne une certaine catégorie d'intéressés ? Cette question, très délicate, aurait

1. Voir *supra* p. 44.

donné lieu au plus grand embarras des commentateurs de la loi si le législateur n'avait eu soin de la trancher une fois pour toute en lui donnant une solution définitive.

En effet, il ressort des termes de l'article 742 c. civ. m. (article 615 c. civ. i.) que les personnes qui pouvaient se prévaloir du défaut de transcription devaient remplir certaines conditions spéciales. Il fallait :

1° Avoir un droit sur l'immeuble.

2° Que ce droit fût soumis à une publicité.

3° Avoir rempli les formalités de cette publicité conformément à la loi.

Il fallait, en outre, une quatrième et dernière condition très importante savoir : la bonne foi.

1° Il fallait donc que le tiers eût un droit sur l'immeuble. Peu importait d'ailleurs que ce droit fût un droit réel ou un droit personnel. Ceci est très important à noter car on pouvait croire en lisant l'article 737 c. civ. m. (article 611 c. civ. i.) que le droit des tiers devait être un droit réel (1). Ceci aurait écarté de la liste des tiers le locataire ; or, précisément le locataire qui n'a pourtant qu'un pur droit personnel peut se prévaloir du défaut de transcription.

La liste des personnes qui remplissaient cette première condition est assez grande. Elle comprenait notamment l'acquéreur soit en vertu d'une convention soit en vertu d'un jugement d'adjudication, le dona-

1. L'article 737 est ainsi conçu : « les droits résultant d'actes entre vifs translatifs de propriété ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ou constitutifs de droit de servitude... seront établis vis-à vis des tiers prétendant un droit réel par la transcription des dits actes. »

taire, le co-échangiste, le locataire de plus de neuf ans, l'usufruitier ou l'usager, le bénéficiaire d'une servitude foncière, l'emphythéote et enfin le créancier ayant une hypohtèque ou un privilège sur l'immeuble (1).

Etaient donc écartés de cette liste énumérative et par conséquent ne pouvaient se prévaloir du défaut de transcription le vendeur, ses héritiers et ses simples ayants cause. Ceci excluait donc les créanciers chirographaires (2), alors même qu'ils auraient transcrit une sommation au débiteur ayant pour but de lui défendre toute disposition de ses immeubles (3), bien plus on avait décidé que le fait pour un créancier ordinaire de transcrire un commandement immobilier ne lui conférerait pas un droit réel sur l'immeuble et par conséquent on lui refusait la faculté de se prévaloir du défaut de transcription d'un acte relatif à cet immeuble (4).

Néanmoins, il y avait des cas où un simple créancier chirographaire pouvait invoquer le défaut de transcription ; c'est par exemple à partir de la transcription du procès verbal de saisie (5) ; c'est aussi au cas où il acquérait sur l'immeuble une affectation hypothécaire (6). Cette affectation hypothécaire a les mêmes

---

1. Arrêt mixte, Alexandrie, 23 mai 1912, B. H., XXIV, 354.
2. Arrêt mixte, Alexandrie, 16 juin 1910, B. L. J., XXII, 368.
3. Arrêt mixte, 30 mai 1912, B. L. J., XXIV, 372.
4. Arrêt mixte, 30 novembre 1916, B. L. J., XXIV, 48.
5. V. article 619 c. pr. m. sur la transcription de la saisie.
6. Le droit d'affectation hypothécaire a été introduit en Égypte par un décret du 5 décembre 1886 pour remplacer l'hypothèque judiciaire. Ce droit peut donc intervenir au profit de toute personne munie d'un jugement (art. 721 c. civ. m. ; art. 595 c. civ. i.) par une requête adressée au président du tribunal de 1re instance de la situation des biens (art. 769 c. pr. m. ; art. 681 c. pr. i.).

effets que l'hypothèque elle-même et fera du simple ayant cause du débiteur, qu'est le créancier chirographaire, un véritable tiers pouvant exciper du défaut de transcription (1).

Ne pouvait non plus pas se prévaloir du défaut de transcription celui qui n'apparaissait pas comme un acquéreur sérieux. Un acquéreur sérieux est celui qui a acheté un immeuble à un individu qui est nanti de la chose vendue et qui peut remplir l'obligation qui est de l'essence de toute vente sérieuse à savoir la délivrance de cette chose. Tandis qu'au contraire n'est pas un acquéreur sérieux celui qui savait que le vendeur n'avait pas en sa possession l'immeuble vendu et qui a ainsi hérité uniquement des droits litigieux. Cet acquéreur-là ne pouvait pas entrer dans la liste des tiers ci-dessus énumérés, elle n'est en fin de compte qu'un ayant cause du prétendu vendeur (2).

Il faut aussi noter que par un arrêt (3) de la cour d'appel mixte on refusait au syndic le droit d'exciper du défaut de transcription d'une vente qui a été consentie par le failli et dont le prix a été payé à la condition que la dite vente eût été sincère.

2° Il fallait que le droit du tiers fût soumis à la publicité, c'est-à-dire que ce fut un droit soumis soit à la transcription (4) soit à l'inscription telle qu'une hypothèque ou une affectation hypothécaire.

---

1. Arrêt mixte, 23 mai 1912, B. L. J., XXIV, 354.
2. Arrêt mixte, 17 février 1903, B. L. J., XV, 147.
3. 22 avril 1903, B. L. J., XV, 247.
4. Voir *supra* p. 34 sq..

3° Il fallait que celui qui voulait invoquer le défaut de transcription eût déjà accompli les formalités de cette publicité. La transcription devait donc être faite et l'inscription prise.

4° Il fallait en dernier lieu que le tiers fût de bonne foi (1). Cette condition était de la plus haute importance et mérite qu'on lui consacre un développement assez complet.

Le législateur égyptien, en décidant que le tiers devait être de bonne foi, n'a fait, somme toute, que consacrer une règle qui, si elle n'existait pas dans toutes les législations positives (2), n'en était pas moins consacrée dans la pratique par une jurisprudence bien établie.

L'article 341 du code civil mixte (article 270 c. civ. i.) nous disait formellement qu'à l'égard des tiers qui sont de bonne foi, la propriété n'est transmise que par le moyen de la transcription. Il fallait donc que le tiers ait été de bonne foi.

Qu'entendait-on par la bonne foi du tiers ? Il semble — et c'est la solution qui s'imposait directement aux esprits — que le législateur avait entendu par là la simple connaissance de l'acte non transcrit par le tiers. Par exemple, en cas de deux ventes successives du même bien par le même vendeur, le deuxième acqué-

---

1. Arrêts mixtes, 19 mars 1903, B. L. J., XV, 203 et 4 juin 1918, B. L. J., XXX, 458.

2. l'article 3 de la loi française de 1855 et l'article 1942 du code civil italien sont muets sur ce point ; voir pourtant *infra* sur la jurisprudence française. L'article 1er de la loi belge du 16 décembre 1851 exige que le tiers n'ait pas contracté dans un but de fraude à une autre personne.

reur aurait été de mauvaise foi s'il avait eu connaissance de la précédente aliénation, et la première vente lui aurait été opposable alors même qu'il était le premier à transcrire.

C'est, en effet, la première interprétation qui a été tout d'abord donnée par les deux jurisprudences existant en Égypte : la mixte et l'indigène aux termes des articles 341 et 270 précités (1). Il y a eu même une décision mixte (2) très récente se prononçant en ce sens, mais elle fut vivement critiquée par la doctrine à cette époque.

Cette manière de voir n'a pas tardé à être abandonnée et on décida tant dans la jurisprudence mixte (3) que dans la jurisprudence indigène d'entendre par la mauvaise foi du tiers l'existence d'un concert frauduleux entre le vendeur et le second acquéreur en vue de faire perdre au premier acquéreur le bénéfice de son contrat (4).

De même, le créancier qui voulait se prévaloir du défaut de transcription devait être de bonne foi en ce sens que son titre devait être sincère et non, certes pas, dans le sens qu'il avait ignoré l'aliénation de l'immeuble (5).

La bonne foi a donc été exigée de toute personne

1. Mixte, 24 novembre 1904, B. L. J., XVII, 25 ; indigène, B. O. II, p. 23.
2. 12 janvier 1920, B. L. J., XXXII, 121. *Gazette des tribunaux mixtes* X, p. 145,n° 201.
3. Arrêt mixte, 17 décembre 1914, B. L. J., XXVII, 68.
4. Arrêts mixtes, 5 janvier 1911, B. L. J., XXIII, 104 ; 23 janvier 1914, B. L. J., XXVI, 194, *Gazette des tribunaux mixtes*, XV, p. 250 n° 377 ; indigène, 12 mai 1910, B. O. 701, p. 229, n° 112.
5. Arrêt mixte, 23 mai 1912, B. L. J., XXIV, 354.

qui, ayant rempli toutes les précédentes conditions pour être tiers au sens des articles 742 et 615 ci-dessus indiqués, voulait se prévaloir du défaut de transcription.

Par mauvaise foi, on a donc entendu la fraude du tiers. Cette fraude devait être le résultat d'un accord entre celui qui avait consenti les deux actes et ce tiers, en vue de nuire à une personne qui soit par négligence, soit par un manque d'appréciation de la valeur juridique de la transcription pouvait omettre de transcrire son titre ou le transcrire tardivement. A l'égard des tiers de mauvaise foi, l'acte restait valable sans transcription. Solution juste et équitable.

Le code civil dans son article 744 du code civil mixte (art. 617 c. civ. i.) a établi une exception importante aux règles précédentes sur la notion de tiers.

Si nous suivions, à la lettre, les formules des articles 714 m. et 615 i. ainsi conçus : « à défaut de transcription ou d'inscription, quand elle est exigée, les droits ci-dessus seront considérés comme non avenus à l'égard de ceux qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant à la loi », nous aurions certainement rangé parmi les tiers le légataire à titre particulier d'un immeuble qui aurait transcrit son titre avant un acquéreur ou un créancier hypothécaire du même immeuble. Nous aurions aussi considéré, sans hésitation, comme pouvant profiter du défaut de transcription un donataire auquel on avait donné un immeuble déjà vendu ou hypothéqué par titre non encore transcrit.

Cette déduction est très juste si on applique vigou-

reusement les règles parfois très rigides de la logique juridique, règles qui souvent sont en opposition directe avec les nécessités de la vie courante. Ce sont justement ces nécessités pratiques qui amènent la jurisprudence à atténuer la rigueur d'une règle et à aller dans cette atténuation soit jusqu'à la création d'un principe nouveau soit jusqu'à rendre lettre morte une disposition impraticable.

Le législateur voulant rendre de plus en plus pratiques les règles relatives à la transcription et étant désireux de couper court à toute controverse par des dispositions impératives, tenant compte et de la logique et des considérations pratiques, avait vu ce qu'il y avait d'inéquitable et d'irrationnel dans le fait de permettre à un légataire ou à un donataire, simples acquéreurs à titre gratuit, ne fournissant presque pas d'équivalent aux avantages que leur procure le contrat, d'invoquer le défaut de transcription d'un acte à titre onéreux ; c'est pourquoi il a inséré dans son article 744 m. (617 i.) une disposition leur interdisant de se prévaloir du défaut de transcription contre celui qui aurait acquis à titre onéreux la propriété d'un droit susceptible d'hypothèque ou l'usufruit d'un droit d'usage et d'habitation. L'interdiction s'applique alors même que le donataire ou le légataire à titre particulier aurait transcrit son titre, à la seule condition que l'acte à titre onéreux ait eu date certaine par l'un des modes énumérés dans l'article 294 c. civ. m. (223 civ. i.) et avant la transcription ci-dessus (1).

---

1. Arrêt mixte 21 mai 1902, B. L. J., XXIV, 303

Cette exception se comprenait très facilement car le donataire ou le légataire à titre particulier agissait plutôt en vue de réaliser un gain, tandis que celui qui avait acquis un droit à titre onéreux luttait pour s'épargner un préjudice qui pouvait être plus ou moins grand suivant les circonstances et la solvabilité du donateur ou du testateur. La loi avait donc raison de préférer l'ayant cause à titre onéreux au donataire et légataire à titre particulier.

Néanmoins nous croyons que cette exception devait s'interpréter très strictement et on aurait sûrement préféré le donataire ou le légataire ci-dessus indiqués à un précédent donataire qui aurait eu la maladresse de ne pas transcrire son acte ou bien de ne le transcrire qu'en second (1).

L'article 745 civ. m. (art. 618 civ. i.) fait ainsi un juste retour au droit commun au cas où le légataire particulier ou le donataire aurait consenti une opération juridique à titre onéreux sur l'immeuble. Leur ayant droit à titre onéreux pourra donc, si son titre est régulièrement transcrit, se prévaloir du défaut de transcription de tout autre acte sans aucune restriction, parce que les considérations qui avaient amené le législateur à poser la précédente exception font défaut.

Signalons, pour terminer avec cette étude sur la sanction du défaut de transcription sous la législation

---

1. La jurisprudence française se prononce aussi en ce sens (Grenoble, 17 janvier 1867, S, 76, 2, 179 ; Pau, 23 mars 1871, S. 71, 2, 1.) ; Colin et Copitant, *Cours de Droit Civil français*, 4e édit., Paris 1923. t. I, p. 971.

primitive, que l'article 743 c. civ. m. (616 c. civ. i.) pose une autre règle qui constitue sinon une seconde exception du moins une importante restriction au droit des tiers à se prévaloir du défaut de transcription d'un acte de bail supérieur à neuf ans ou d'une quittance anticipée de plus de trois ans de loyer. Dans le cas particulier, nous dit l'article précédent, le droit des tiers ne consistera que dans la faculté, à lui reconnue, de réduire le délai du bail à neuf ans et de faire rapporter ce qui a été payé au delà de trois années de loyers d'avance. Le bail et la quittance lui étaient donc opposables dans les limites de ces délais, et nonobstant toute transcription préalable du titre du tiers.

DEUXIÈME PARTIE

Législation actuelle

INTRODUCTION

L'ancienne législation égyptienne, relative à la transcription, présentait des lacunes et des imperfections qui nécessitaient une réforme générale et complète. Cette réforme s'imposait d'autant plus que des pratiques défectueuses s'étaient introduites, particulièrement en ce qui concernait la rédaction des actes contenant des mutations immobilières et la tenue des registres et des répertoires.

Dans la pensée du législateur, les lacunes qui caractérisaient l'ancien système et qu'il fallait combler le plus tôt possible se ramenaient à quatre.

On reprochait d'abord à l'ancienne législation son imparfaite énumération des actes soumis à transcription. Les articles primitifs 737, 738 et 739 mixtes n'étaient pas conçus en des termes suffisamment généraux (1) et précis pour qu'ils aient pu nous indiquer directement et sans trop de recherches si tel ou tel acte devait ou non faire l'objet d'une transcription préalable pour être opposable aux tiers. C'est précisément à ce premier défaut que les nouveaux articles 1 et 2 sont venus palier par leur formule très générale et très claire.

1. Note explicative sur la loi 18/19 de 1923.

Le code civil manquait aussi, d'après l'opinion générale (1), d'énergie et de force quand il s'agissait de sanctionner le défaut de transcription. La note explicative nous dit que la plupart des actes sous seings privés (chartiehs) contenant des transactions immobilières n'étaient pas présentés à la formalité de la transcription. Ceci tenait, le plus souvent, à ce que le contractant, qu'il fut un acheteur ou un donataire, ne pouvait pas toujours comprendre le degré de gravité de sa négligence en matière de publicité. Il croyait que, sauf réclamation d'un tiers, il était devenu possesseur définitif de l'immeuble et alors il doutait de la protection que pouvait lui fournir la transcription. Il préférait, la plupart du temps, s'en remettre à la bonne foi de son co-contractant, bonne foi qu'il présumait toujours. On ne se hâtait donc pas de transcrire et ceci afin d'économiser les droits à payer et de s'épargner des déplacements parfois coûteux, surtout lorsqu'il s'agissait de petites propriétés dont l'ancien propriétaire présentait des garanties sérieuses de solvabilité. On se contentait tout au plus de donner aux actes date certaine en se croyant désormais à l'abri. La législation actuelle a donc eu pour but de remédier à cet état de choses défectueux.

La troisième lacune était la rédaction défectueuse de la majeure partie des actes soumis par la loi à transcription. En Égypte, il n'y a pas de notaire (2) et

1. Note explicative sur la loi 18/19 de 1923.

2. C'est le greffier en Egypte qui fait fonction de notaire, mais souvent les parties ne peuvent pratiquement recourir à son ministère soit parce qu'elles habitent loin, soit parce qu'elles reculent devant les frais d'acte.

les parties en faisant un acte sous seing privé (chartieh) s'adressaient à des personnes qui n'avaient aucune connaissance technique et professionnelle, d'où des actes mal rédigés, notamment en ce qui concerne les deux points suivants : l'identification des personnes et l'individualisation des biens. Il est extrêmement difficile, chez nous, d'identifier les personnes égyptiennes étant donné que le nombre de prénoms individuels est très restreint. Il en est de même pour l'individualisation des biens, et ici il convient de citer la tentative faite pour organiser un index des parcelles sujettes à mutations immobilières dans deux villages pris au hasard. Cette tentative, dont on attendait beaucoup, a malheureusement échoué complètement et les chiffres donnés officiellement en sont une preuve éclatante. Il y a eu, en effet, trente-sept pour cent d'actes sous seings privés au moyen desquels il n'a pas été possible de désigner exactement l'emplacement des parcelles au delà du hôd (1) dont elles faisaient partie ; bien plus, il y a eu vingt-deux pour cent d'actes sous seings privés qui n'ont même pas permis d'identifier le hôd.

Il aurait été sûrement préférable de combler cette lacune en organisant, en Égypte, l'institution du notariat, mais l'accomplissement d'une pareille réforme nécessiterait des dépenses considérables que le Trésor égyptien préfère économiser pour le moment ; ceci créerait aussi des difficultés délicates nécessitant des travaux considérables (2).

---

1. Bassin, v. *infra*.
2. Note explicative précitée

Enfin et en dernier lieu on dit que l'ancienne loi ne donnait aucune garantie quant à l'authenticité de la signature des parties. Lorsqu'un acte était présenté à la transcription on ne se souciait guère de savoir si vraiment les signatures émanaient bien des parties. Cette pratique avait pour résultat fatal de multiplier, en fait, la transcription d'actes faux.

Toutes ces lacunes provenaient, croyons-nous, de ce qu'en Égypte on avait appliqué le système français basé sur l'idée de la transcription personnelle, c'est-à-dire la transcription au nom des personnes et non pas au nom des terres comme dans les pays pratiquant un système de transcription réelle ; or, nous savons qu'en France on n'a pas cessé de critiquer ce système qui, par sa nature même, ne donnait pas de sérieuses garanties. Il n'est donc pas étonnant que dans notre pays on se soit élevé contre un système jugé insuffisant par tous et qu'on ait cherché par tous les moyens à le remplacer par le système réel indiscutablement plus complet et plus en accord avec l'état actuel des relations immobilières.

Dès le début de ce siècle, un fort vent hostile, analogue à celui qui existait en France, se déchaina en Égypte, contre la transcription personnelle. En 1902, le gouvernement égyptien présenta à l'étude de la commission législative internationale deux projets de réforme relatifs d'une part à l'unification des registres dont la diversité portait une grave atteinte au crédit foncier, et, d'autre part, à l'introduction du système de la transcription réelle en Égypte. La commission passa deux années complètes à étudier d'une manière

approfondie ces deux réformes projetées ; elle y apporta certaines modifications de détail les rendant plus en harmonie avec le droit égyptien de cette époque, puis elle les adopta en 1904.

Cette première initiative n'a pas abouti et on abandonna momentanément toute idée de modification à apporter aux dispositions du code civil. Ce n'est qu'en 1917 que l'on a recommencé à envisager, de nouveau, une réforme ; puis en 1920, la nécessité d'amender les textes sur la transcription s'est faite tellement sentir que le législateur institua une commission chargée d'examiner la question des livres fonciers.

Cette commission après des recherches minutieuses, présenta au gouvernement ses conclusions dont l'objet se ramenait, somme toute, à consacrer les deux précédents projets de réforme. Ces conclusions furent adoptées par le conseil des ministres dans une délibération du 25 avril 1922, au cours de laquelle on nomma, en vue de réaliser les susdites conclusions un comité spécial, dont la mission délicate consistait dans l'examen des moyens et la détermination du meilleur procédé à suivre pour obtenir une réforme définitive pouvant s'appliquer aux étrangers aussi bien qu'aux Égyptiens.

Ce comité spécial entra tout de suite en œuvre et, après avoir étudié la matière, il constata qu'il valait mieux retarder l'introduction dans la législation égyptienne du système des livres fonciers avec force probante ; mais il décida par ailleurs de lui préparer le terrain en apportant au régime en vigueur certaines retouches lui permettant de s'accorder plus tard avec la transcription réelle.

Le projet de loi fut soumis à l'approbation de l'Assemblée législative mixte (1) qui l'adopta définitivement le 30 mars 1923. Cette approbation avait pour but unique d'étendre le champ d'application de cette réforme aux étrangers jouissant en Égypte des privilèges capitulaires.

Enfin le 23 juin 1923 le projet était devenu la loi numéro 18 pour les tribunaux indigènes et la loi numéro 19 pour les tribunaux mixtes. La nouvelle législation ne devait, d'après l'article 17, entrer en vigueur qu'à partir du 1er janvier 1924. Ajoutons pour terminer que l'article 14 nous dit que cette loi nouvelle ne sera pas rétroactive ; tous les actes antérieurs à sa mise en vigueur échapperont donc à son empire pourvu, toutefois, qu'ils aient eu date certaine avant le 1er janvier 1924. Il en est de même aussi des jugements qui ont été prononcés avant la même date. Il résulte de là, il importe de le noter en passant, que les diverses solutions que nous avons dégagées dans notre première partie conservent, dans la pratique actuelle, un certain intérêt : ce sont elles qui permettent, encore aujourd'hui, d'apprécier la validité des mutations immobilières effectuées avant 1924.

---

1. Toutes les modifications au code mixte doivent, pour être régulières, être approuvées par cette assemblée, v. article 12 civ. m. modifié par la loi n° 17 de 1911.

CHAPITRE PREMIER

Mécanisme de la transmission

La loi nouvelle s'est efforcée de remédier aux inconvénients qu'engendraient les anciennes pratiques suivies en matière de transcription et qui étaient dans un état de fait défectueux et déplorable (1). Elle a accompli cette tâche avec habileté en introduisant, en Égypte, certaines règles nouvelles destinées à mettre la publicité mieux à la portée de tous et à la rendre plus complète pour mieux renseigner les tiers.

Pour pouvoir arriver à ses fins, le législateur s'est surtout occupé de rendre parfaite la rédaction des actes sous seing privé et d'assurer dans tous les actes soumis à la publicité une véritable individualisation des biens et une complète identification des personnes.

Il avait été question dans le projet primitif, ayant trait aux livres fonciers, d'exiger, comme le fait la loi allemande de 1872, l'authenticité de tous les actes présentés à l'inscription sur les registres publics ; mais l'article 17, rédigé en ce sens, fut alors combattu de

1. Voir *supra*, page 61.

telle façon que la loi nouvelle n'a pas osé l'adopter (1). Les actes présentés à la transcription peuvent donc être de simples actes sous seing privé ; ils sont soumis, toutefois, à certaines restrictions concernant la liberté qui est laissée aux parties, lors de leur rédaction.

Aux termes de l'article 3 de la loi numéro 18/19 de 1923, tous les actes qui sont présentés à la formalité de la transcription doivent contenir les mentions suivantes :

A. Quant à l'identification des parties :

1° Les noms des parties, ceux de leur père et de leur grand-père paternel. La loi a donc entouré de beaucoup de précautions cette première énonciation ; en effet, si les noms des individus peuvent se ressembler et provoquer par là de graves erreurs quant à la personne, il est bien rare sinon impossible, à moins d'une coïncidence vraiment étrange, qu'en remontant jusqu'au grand-père, c'est-à-dire en inscrivant et le nom du père et celui du grand-père paternel, l'on n'arrive pas enfin à bien identifier les parties en cause.

2° La désignation du domicile des parties, ceci afin de les retrouver plus facilement et de pouvoir leur communiquer toutes les requêtes nécessaires.

S'il s'agit d'un acte de procédure il faut mentionner, en outre, la date et les numéros des précédentes transcriptions. Ajoutons que dans le cas où il est dit que les immeubles faisant l'objet du contrat ont été dévolus au vendeur par voie d'héritage, il faut la mention

---

1. Voir Zouhny Bey, *La Transcription*, le Caire, 1926, p. 12.

du nom et du titre du *de cujus* ; il faut, en outre, un certificat de l'autorité compétente qui, à la rigueur, peut être l'autorité administrative de la situation des biens. Ce certificat destiné à être annexé à l'acte doit établir que le vendeur est vraiment l'héritier soit en tout soit en partie du dit *de cujus* (1).

B. Quant à l'individualisation des biens la même disposition de la loi exige :

1° L'indication du village, le nom du hôd (2) « bassin » et le numéro des parcelles s'ils résultent du plan cadastral.

2° L'inscription de la contenance des biens et la désignation de leurs limites avec le plus de précision possible.

Ceci est destiné à régir les immeubles en général et de quelque nature qu'ils soient. En outre, quand il s'agit d'un immeuble urbain, il faut l'indication précise de sa situation et ce par l'inscription sur l'acte du nom du kism (3), du nom de la rue et du numéro de la maison s'il s'agit d'une construction.

Il peut arriver dans la pratique que les parties désireuses de rendre l'individualisation des biens définitive et sans équivoque, déposent avec l'acte un plan destiné à être conservé au greffe. L'intérêt que présente ce système étant évident, la cour mixte s'est empressée de le règlementer lors de son assemblée générale du 6 mars 1925. Elle a d'abord décidé que le

1. Un circulaire du 21 décembre 1927, applicable à partir du 1er janvier 1928, a limité cette exigence du certificat aux biens frappés d'expropriation pour cause d'utilité publique.
2. Section territoriale.
2. Division administrative analogue à un arrondissement.

dépôt d'un plan doit se faire au même moment que la présentation de l'acte destiné à être transcrit, parce que, estime-t-elle, une fois que la transcription est faite, le greffier n'a plus qualité pour recevoir des plans.

Ce plan, dit la cour, sera soumis au contrôle préalable du Survey (1) et y recevra un visa constatant sa sincérité, après quoi il sera annexé à l'acte lui-même afin que l'on puisse examiner, si besoin est,simultanément le plan et l'acte. Le nombre des plans à présenter est fixé à trois ; l'un est annexé à l'acte, le deuxième transmis et conservé au survey et le troisième retiré par la partie intéressée si elle le désire. Il est toutefois permis de ne présenter le plan qu'en un seul original pourvu que les deux autres copies soient reproduites par le service du phototas (2).

Le devoir de remplir dans les actes sous seing privé ces exigences nouvelles incombe aux parties elles-mêmes. Ces précisions sont aussi demandées dans les actes authentiques et c'est au greffier-notaire qu'incombe la charge d'en assurer la parfaite rédaction, sauf recours reconnu aux parties contre le greffier négligent auprès du greffier en chef et du président du tribunal.

A côté des précédentes mentions exigées par la loi dans les actes soumis à la formalité proprement dite de la transcription, il y a d'autres énonciations qui ne régissent, cette fois, que la formalité complémen-

---

1. Voir *infra*, p. 77.
2. Circulaires du 3 avril et 3 juin 1925.

taire de l'annotation qui est indispensable quand on veut renseigner les tiers sur les modifications qui naissent ou qui peuvent naître à propos d'un acte déjà transcrit. En effet, l'article 7 de la loi numéro 18-19 de 1923 nous dit que les demandes soumises à publicité ne seront transcrites que si l'acte initial ne l'est pas lui-même, autrement on se contentera de les annoter en marge de la transcription de l'acte attaqué.

La loi a eu à l'égard de cette annotation la même méfiance qu'elle avait déjà à l'égard des autres actes. L'article 8, premier alinéa, dit que cette annotation doit avoir lieu à la diligence des parties elles-mêmes et qu'elle ne peut être obtenue qu'après la présentation de l'assignation notifiée et enrôlée. Le 2e alinéa de ce même texte nous renseigne sur les énonciations que doit contenir toute annotation.

Il faut, tout d'abord, que l'annotation indique la date où elle a eu lieu. Cette exigence est très légitime puisque c'est précisément à partir de cette date que le jugement obtenu va produire ses effets rétroactivement (1). Il faut ensuite préciser et la nature de la demande et ses conclusions afin de renseigner les tiers qui auront à souffrir des effets de cette demande, et de les rendre seuls responsables de leur imprévoyance s'ils consentent à traiter avec une personne dont ils peuvent savoir que les droits sont sujets à litige.

L'annotation doit enfin désigner les noms des parties en cause. On n'exige pas ici le nom du père ni celui du grand-père paternel, car cela constituerait

---

1. Voir *infra*. p. 97.

une formalité sans aucun intérêt pratique puisque cette indication est déjà portée dans l'acte initial.

Le greffier chargé de procéder aux annotations des demandes en marge de l'acte transcrit ajoutera aux énonciations précédentes celles du siège du tribunal devant lequel l'affaire est portée, et du numéro sous lequel l'affaire a été enrôlée (1).

Notons que, si l'acte initial n'a pas été transcrit, les demandes en justice visées dans l'article 7 de la loi recevront une véritable transcription contenant, outre les mentions spéciales sus-indiquées, toutes les indications nécessaires à l'individualisation des immeubles dans une transcription d'un acte ordinaire.

La formalité de l'annotation est aussi exigée pour les jugements qui statuent sur une demande en nullité, résolution, rescision ou revendication. Il y a cependant une petite différence qui veut que ces jugements, à l'encontre de ce qui est admis pour les demandes, ne fassent jamais l'objet d'une véritable transcription. La seule formalité possible est donc l'annotation de leur dispositif soit en marge de la transcription de l'acte initial et à la suite de l'annotation des demandes, soit en marge de la transcription des demandes elles-mêmes.

Une formalité voisine de l'annotation est nécessaire, suivant l'article 13 § 1, pour rendre publiques la cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par privilèges immobiliers, et la subrogation à ces mêmes droits. Ces dernières opérations juridiques

---

1. Circulaire nº 773/49, Alexandrie, 29 décembre 1923.

doivent, en effet, être mentionnées en marge de l'inscription ou de la transcription originaire (1).

Cette dernière formalité est toujours laissée à la libre initiative des intéressés, c'est-à-dire au cessionnaire, au créancier gagiste ou au subrogé. Elle doit contenir la date et la nature du titre, les noms, prénoms, profession et domicile des parties (2) ; elle doit, en outre, préciser la date de l'inscription ou de la transcription originaire dont elle indiquera le numéro d'ordre et la page où elle est faite.

Ajoutons que même les actes de la procédure immobilière doivent également se soumettre aux exigences de l'article 3 de la loi 18/19 de 1923 relatif aux énonciations. Il en est aussi de même des requêtes présentées au président du tribunal en vue d'abtenir une ordonnnce d'affectation hypothécaire sur un immeuble.

Nous venons de voir les énonciations exigées par la loi pour les actes ou demandes soumis à la formalité de la transcription. Si un acte sous seing privé est présenté au greffe sans qu'il contienne, d'une façon claire et précise, toutes les mentions de l'article 3 de la loi, qu'arrivera-t-il ? Aux termes de l'article 4 ces actes ne pourront être transcrits immédiatement, mais le greffier aura la faculté ou bien de demander au requérant de compléter l'insuffisance de son acte, ou bien de décider que la transcription n'aura lieu qu'en

1. Voir *infra* p. 101.
2. Ces énonciations peuvent être faites même en vertu d'un simple acte sous seing privé dont la signature doit être légalisée ; cet acte sera conservé aux archives du greffe comme pièce justificative.

vertu d'une ordonnance du juge de service. Ce juge de service saisi d'une requête de la partie examinera les faits et pourra, le cas échéant, autoriser la transcription de l'acte tel quel s'il résulte de la requête, d'une manière certaine, que les parties sont dans l'impossibilité de fournir toutes les indications requises.

Les droits du requérant peuvent être exposés à un danger certain du fait du retard que la formalité sipplémentaire de la requête du juge de service peut apporter à la réalisation de la transcription ; d'autant plus que ce juge peut refuser aux parties la transcription, ce qui augmentera les risques de préjudice pour le requérant. Ces risques peuvent consister dans le fait que le requérant se verra opposer des droits régulièrement transcrits entre l'époque où il s'est présenté pour la première fois au greffe et celle où le juge de service a autorisé la transcription.

Pour prévenir ce danger, l'article 14 de l'arrêté ministriel du 12 juillet 1923 (1) décide que dans le cas où l'acte est soumis au juge de service, il recevra cependant un numéro d'ordre provisoire au registre des requêtes. Ce numéro d'ordre devient définitif si le juge de service autorise la transcription de l'acte, sinon il sera annulé. Dans ce dernier cas, l'acte doit prendre rang qu'à partir de sa nouvelle inscription être refait régulièrement et s'il est transcrit ne pourra

1. Cet arrêté a été rendu conformément à l'article 15 de la loi n° 18/19 de 1923, qui donne au ministre de la justice la faculté de déterminer les règles qu'il convient d'adopter à l'avenir dans la tenue des registres ; pourvu, toutefois, qu'il soit en cela d'accord avec la cour d'appel mixte.

au registre des requêtes. La décision du juge ordonnant la transcription a donc un effet rétroactif destiné à palier aux dangers précités.

La loi a d'ailleurs eu soin de faciliter les choses. En effet, pour permettre aux particuliers de remplir les prescriptions de l'article 3 de la loi de 1923, l'article 5 de la même loi charge le gouvernement de mettre à la disposition des intéressés des formules imprimées se rapportant aux principaux actes.

Les actes qui sont soumis à la formalité de la transcription doivent être écrits à l'encre noire. La loi est formelle sur ce point et elle exige que toute écriture faite dans l'acte, toute signature, tout chiffre, tampon, cachet et empreinte digitale opposée soit fait à l'encre noire.

L'acte doit en outre être rédigé sur papier spécial fourni par l'administration sur la demande des parties, et à leurs frais (1). Cependant les actes de procédure, c'est-à-dire les actes de signification ou d'exécution, peuvent être faits par les huissiers sur du papier ordinaire. Néanmoins, pour qu'ils puissent être transcrits, il faut en faire un double original écrit à l'encre noire et fait sur du papier spécial, de sorte que les deux originaux sont présentés ensemble à la transcription. C'est l'original initial qui sera notifié aux intéressés.

Il y a lieu de noter que la page ayant deux marges il n'est permis d'écrire aucun renvoi ni de faire aucune

---

1. Le prix de chaque feuille de ce papier est fixé à 50 millièmes (6 fr. 25 au cours) par arrêté du 26 novembre 1923.

annotation sur la marge gauche (marge étroite). Cette marge, étant destinée à servir à la mise en liasse de l'acte doit-être laissée en blanc ; ceci dans l'intérêt des parties, car, une fois l'acte relié, tout ce qui était écrit sur cette marge ne paraîtra plus et on risque de ne pas en prendre connaissance. Les actes ainsi rédigés peuvent être présentés au greffe, aux fins de transcription, en un ou plusieurs originaux.

Les exigences de la loi ne s'arrêtent pas là, les parties doivent prouver que les signatures apposées dans l'acte sont bien les leurs, en accomplissant une nouvelle formalité : la légalisation des signatures. Cette nouvelle exigence est dictée par le souci qu'avait le législateur de vouloir mettre fin aux transcriptions à base d'actes faux (1).

Tout acte sous seing privé présenté à la formalité de la transcription doit donc passer par la formalité préalable de la légalisation des signatures ou cachets (article 6) (2). Aux termes de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1923, cette légalisation peut être donnée par le bureau central, par les Mehkemeh et par les tribunaux indigènes. Si les actes sont passés entre personnes justiciables des tribunaux cantonaux, les légalisations pouvaient être données par ces

---

1. Voir *supra*, p. 64.

2. Les actes émanant des administrations gouvernementales échappent à cette formalité de la légalisation des signatures s'ils sont présentés à la transcription directement par les administrations intéressées (circulaire n° 1917 /49, du 28 mai 1924). Cette dispense ne vise, cependant, que la signature des fonctionnaires de ces administrations ; quant aux particuliers parties dans l'acte, leurs signatures doivent être légalisées conformément à la loi (circulaire n° 1277 /50, du 29 janvier 1925).

tribunaux conformément aux dispositions de la loi nº 20 de 1913 (15 mai 1913) relatives au contrôle des actes sous seing privé par ces tribunaux.

Cette dernière règle dudit article 3 fut abrogée par l'arrêté du 26 mai 1926 qui ne reconnaît plus le droit de légalisation des signatures qu'aux Mehkemehs et au tribunaux indigènes à l'exclusion des tribunaux cantonaux (article premier). Notons, toutefois, que ce dernier arrêté a été suspendu, momentanément, par un autre arrêté ministériel du 28 juin 1926, puis mis en vigueur par un tout récent arrêté qui date du 13 juillet 1928. Finalement, la loi sur le contrôle des actes sous seing privé par les tribunaux cantonaux fut définitivement abrogée par une loi du 23 juillet 1928.

Il résulte aussi de l'article 13 de l'arrêté du 12 juillet 1923 que le greffier des délégations (1) peut légaliser les signatures et les cachets des actes sous seing privé ; des doutes, qui se sont élevés au sujet de cette faculté résultant pourtant d'une disposition formelle, ont été dissipés par la cour mixte (2) d'une façon définitive.

Le contrôle sur les actes sous seing privé présentés à la transcription est donc bien établi puisque la loi exige que les signatures des parties soient légalisées et puisque, en outre, elle donne à l'administration du Survey un droit de vérification sur les énonciations contenues dans ces actes et qui ont trait à l'individualisation des biens (3). Il faut cependant que ce

---

1. Voir *infra*, p. 86.
2. Assemblée générale de la cour mixte du 21 mai 1926.
3. Voir *supra*, p. 70.

dernier contrôle soit exercé avant le premier ; en d'autres termes, il faut que les mentions de l'acte soient jugées justes par le Survey avant qu'il soit procédé à la légalisation des signatures, car la pratique contraire aurait conduit les parties à croire que la légalisation de leurs signatures a eu pour but de rendre tout le contenu de l'acte juste et inattaquable.

Notons qu'en ce qui concerne la légalisation des signatures, la pratique a révélé un cas très intéressant. En effet, certains tribunaux ont refusé de légaliser la signature de l'une des parties seule à moins qu'ils ne soient saisis en même temps de la légalisation de toutes les signatures de l'acte. Cette pratique est certainement erronée, car la loi a pour but unique d'empêcher la transcription des actes faux ; elle exige un contrôle sur les signatures, mais elle est loin d'exiger que ce contrôle soit simultané pour toutes les parties en cause. Il a été décidé, avec raison, que les parties ont le droit de faire légaliser leurs signatures à une époque différente, voire même devant deux tribunaux distincts (1). Ceci simplifie bien les choses et n'est nullement de nature à fausser la loi puisque le résultat que celle-ci cherche est toujours régulièrement atteint.

Craignant que les particuliers ne puissent comprendre le rôle de cette formalité de la légalisation des signatures, le législateur a chargé les fonctionnaires compétents pour opérer cette légalisation de faire comprendre aux parties que cette formalité n'est

---

1. Circulaire n° 2426 du 18 mai 1924.

qu'un pas préparatoire vers la transcription et ne saurait en aucune façon y suppléer. Ces fonctionnaires doivent, pour mettre leur responsalibité à découvert, mentionner sur l'acte la phrase suivante : « Cet acte n'est considéré translatif de propriété ou constitutif de droits réels que s'il est transcrit » (1).

L'on pourrait se demander ce qui arriverait si les parties, après avoir obtenu le visa du Survey accordé à la suite de la vérification des mentions relatives à la détermination des biens, voulaient apporter sur l'acte quelques rectifications lors de sa présentation pour la légalisation des signatures. L'Assemblée générale de la cour mixte du 21 mai 1926 a décidé que les fonctionnaires des délégations procéderont, en la présence des parties, aux rectifications demandées, sauf, toutefois, si les erreurs concernent la désignation des biens pour le contrôle de laquelle le visa du Survey est toujours indispensable. Une fois la légalisation des signatures accomplie, les parties ne peuvent plus apporter à leur acte des modifications de quelque nature qu'elles soient. Toute nouvelle modification doit être contenue dans un acte nouveau ; en d'autres termes l'acte initial doit être refait complètement pour pouvoit engendrer les modifications voulues.

Il y a encore un dernier contrôle non moins important que les précédents : il s'agit du pouvoir reconnu au greffier de vérifier, avant de procéder à la transcription de l'acte, les qualités et les pouvoirs des parties,

---

1. Circulaire n° 2124 du 2 juin 1925

tant en la forme qu'au fond. Cette vérification aura lieu d'après les pièces justificatives que les parties présentent au greffier et que celui-ci doit annexer et classer avec l'acte initial (1).

***

L'acte valablement écrit sur le papier spécial, à l'encre noire et qui a subi les contrôles précités, peut enfin être présenté à la formalité de la transcription au greffe des hypothèques.

Au greffe on procède à quelques formalités préparatoires avant de passer à la transcription proprement dite de l'acte. On commence d'abord par l'inscription de l'acte sur le registre des requêtes et on indique sur l'original ou les originaux le numéro d'ordre de la présentation au greffe, la date et l'heure de l'inscription sur le registre.

Si l'acte est présenté en plusieurs originaux le greffier est chargé de procéder à leur collationnement (2). Les frais de cette opération incombent à celui qui demande la transcription de l'acte (art. 1 *in fine* de l'arrêté ministériel du 12 juillet 1923).

Aux termes de l'article 2 du même arrêté, l'acte doit, ensuite, être photographié par les soins de l'administration de l'aprentage.

La pratique nouvelle abolit les registres de transcription qui servaient jadis à contenir la copie de

---

1. Assemblée générale de la cour mixte du 12 juin 1925.
2. Ce collationnement est taxé au prix de 10 millièmes (1 fr. 25 au cours) par page et par exemplaire collationné (article 2 de l'arrêt, du 26 novembre 1923).

l'acte. Désormais l'original ou l'un des originaux sera mis en liasse et conservé au bureau hypothécaire. Ce n'est, somme toute, qu'un nouvel emprunt à la législation française qui pratique un système analogue depuis la récente loi du 24 juillet 1921 sur la transcription.

Voici d'ailleurs comment les choses se passent exactement : si l'acte a été présenté en un seul original, l'administration de l'arpentage en tirera deux copies photographiques, l'original étant destiné à la mise en liasse ; la partie requérante n'en aura qu'une copie photographique certifiée par le greffe hypothécaire ; quant à la seconde copie elle sera transmise dans la semaine à l'administration de l'arpentage où elle sera conservée afin de servir de duplicata (art. 2, § 6).

Il en est autrement s'il s'agit d'un acte authentique. Dans ce cas l'original de l'acte, ou minute, reste au bureau des actes notariés, et ce ne sont que les grosses qui pourront être présentées à la formalité de la transcription. Ces grosses seront restituées à la partie requérante et le bureau des hypothèques n'en conservera qu'une copie photographique (1) ; c'est donc tout à fait le contraire de ce qui se passe pour les actes sous seing privé. Il en est de même aussi des actes de procédure tels que : commandements immobiliers, dénonciations de saisies ou demandes en justice prévues à l'article 7 de la loi 18/19 de 1923 (2).

Qu'arrivera-t-il si l'acte a été présenté en deux ou plusieurs originaux ? La question doit, semble-t-il,

1. Circulaire n° 773/49 du 29 décembre 1923.
2. Circul. n° 773/49 du 29 déc. 1923.

être résolue comme suit : si l'acte a deux originaux, l'un d'eux sera mis en liasse et l'autre sera photographié par l'administration de l'arpentage et une seule copie en sera tirée. Cette copie servira au duplicata tandis que le deuxième original sera remis à la partie requérante après avoir reçu mention de la transcription et de sa date.

Si l'acte est présenté en trois originaux ou en un nombre supérieur, l'un de ces originaux servira toujours à la mise en liasse, un autre sera remis à l'administration de l'arpentage non pour en tirer des copies photographiques, mais pour le conserver comme duplicata, le restant des originaux sera restitué à la partie requérante.

Il ne faut pas croire que seul le requérant ait le droit d'avoir une copie de l'acte, l'article 4 de l'arrêté du 12 juillet 1923 donne à toutes les personnes, qui sont partie dans l'acte sous seing privé la faculté de se faire délivrer une reproduction photographique certifiée (exacte) de l'acte transcrit moyennant le paiement des frais nécessités par la demande.

La loi exige, nous venons de le voir, l'existence d'un duplicata dont la conservation est confiée aux soins de l'administration de l'arpentage. Ceci est, sans nul doute, très utile, car les parties ont ainsi une garantie sérieuse de leurs droits en cas de perte de l'original conservé en liasse dans le bureau hypothécaire, perte que peut occasionner, soit la négligence du personnel soit un cas fortuit ou de force majeure.

Ce duplicata a une autre utilité définie par l'article 3 de l'arrêté précité. En effet, aux termes de cet ar-

ltice, c'est ce duplicata qui servira de base aux communications que doit faire, chaque semaine, l'administration de l'arpentage à la moudirieh, et qui contiennent tous les renseignements indispensables en vue d'opérer les changements au registre de la moukallafa (1).

***

La transcription a lieu, comme dans le passé, au greffe du tribunal de première instance, puisque c'est là qu'existent les bureaux hypothécaires cités à maintes reprises dans le texte de la loi et des arrêtés ministériels.

Cependant une difficulté délicate n'a pas tardé à naître. En effet, les registres de transcription n'ont pas été organisés dans les greffes des tribunaux indigènes pour les actes sous seing privé. Ces actes devaient donc être présentés aux bureaux mixtes alors même que toutes les parties étaient égyptiennes ; or, la pratique nous montre que les actes sous seing privé sont les plus nombreux et comme il n'existait dans toute l'Égypte que trois bureaux placés dans trois grandes villes, il n'était pas douteux que de grandes complications allaient se produire toutes les fois qu'il s'agirait de transcrire un acte (2).

1. On entend par Moukallafa un registre égyptien tenu en vue de la preception des impôts et qui remplit la fonction du cadastre français. Voir *supra*, p. 14.

2. Ces trois grandes villes sont : Alexandrie, Mansourah et le Caire. Le bureau central du Caire avait une circonscription très étendue puisqu'il comprenait, outre la Haute-Egypte jusqu'à Assouan, les Mondiriehs de Menoufieh et de Galioubieh.

Ceci aurait eu pour conséquence de dénaturer le but poursuivi par le législateur. La loi cherche, nous l'avons constaté plus d'une fois, à rendre la publicité plus grande et mieux à la portée de tous, et il n'était vraiment pas équitable d'imposer aux particuliers l'obligation de la transcription suivant le système prévu par l'article 1er de la loi 18/19 de 1923 sans, en même temps, leur fournir les moyens d'assurer d'une manière pratique et simple la transmission des actes aux divers bureaux de transcription (1).

Le législateur a donc été amené à trouver un système ingénieux consistant à décentraliser les bureaux en créant dans certaines provinces des délégations chargées de recevoir les actes sous seing privé ; il a ainsi épargné aux requérants des déplacements qu'ils ne sont pas toujours en mesure d'entreprendre. Ces délégations ont été définitivement instituées par l'arrêté ministériel du 12 juillet 1923.

Le nombre des délégations créées par cet arrêté est de neuf, instituées surtout dans les villes où il y a un bureau d'arpentage. Ces délégations sont réparties comme suit : à Tantah, une délégation du bureau central des hypothèques d'Alexandrie ; à Zagazig, une délégation du bureau central de Mansourah ; enfin à Chebin-El-Kom, Beni-Souef, Fayoum, Minieh, Assiout, Sohag et Luxor des délégations du bureau central des hypothèques du Caire.

Cette énumération n'est d'ailleurs pas définitive et l'article 5, *in fine*, laisse la porte ouverte à la possibi-

1. Voir note explicative, n° XV.

lité de créer de nouvelles délégations dans d'autres villes au fur et à mesure que des bureaux de l'arpentage y seront organisés.

Quelle sera la compétence de ces délégations (1) ? D'après l'arrêté, le rôle que jouent ces délégations consiste simplement à servir en quelque sorte d'intermédiaire entre le bureau central et le requérant demeurant dans une province éloignée. En effet, ces délégations n'ont pas le droit de procéder à la transcription proprement dite, c'est-à-dire à la mise en liasse ; elles se contentent, tout au plus, à assurer à l'acte sa priorité, depuis le jour et même depuis l'heure où il leur a été présenté.

Aux termes de l'article 7 du susdit arrêté les délégations remplissent les fonctions suivantes :

1° Elles sont chargées, tout d'abord, de taxer les actes à elles présentés, puis de les inscrire au registre des requêtes qu'elles possèdent en vertu de l'article 9 de l'arrêté afin de donner aux actes un numéro d'ordre au fur et à mesure de leur présentation. Les délégations procéderont, ensuite, à toutes les autres formalités prévues par les articles 1, 2 et 4 du même ar-

1. En ce qui concerne la compétence territoriale des délégations' elle a été établie par l'article 6 de l'arrêté comme suit :

A Zagazig : province de Charkieh, gouvernorat du canal et gouvernorat de Suez.

B Tantah : province de Garbieh sauf les Markez de Cherbine et de Talkha.

C Chébin-El-Kom : province de Menoufieh.

D Béni-Souef : province de Béni-Souef.

E Fayoum : province de fayoum.

F Minieh : province de Minieh.

G Assiout : province d'Assiout.

H Sohag : province de Guirgueh.

I Luxor : province de Keneh et d'Assouan.

rêté. Ces formalités consistent, on s'en souvient, dans l'inscription sur l'acte des mentions de l'article premier (1), dans le tirage des reproductions photographiques exigées et enfin dans la faculté de délivrer aux parties intéressées, qui le demandent, des copies photographiques certifiées.

Ces formalités remplies, la délégation doit transmettre au bureau central dont elle dépend les originaux et les reproductions photographiques des actes, et ceci dans les quarante-huit heures de leur inscription sur le registre des requêtes (art. 10 § 1).

Le bureau central qui reçoit ainsi les pièces, à lui communiquées par la délégation procédera, aussitôt à leur mise en doubles liasses distinctes pour chaque délégation (art. 10, § 2). Il résulte de ceci que la loi a bien facilité aux particuliers l'accès de la transcription, puisque désormais le requérant aura son acte mis en liasse dans le bureau central compétent avec un numéro d'ordre rétroactif remontant à l'heure de sa présentation, sans qu'il ait la peine de se déranger, ni de faire des dépenses qui auraient été parfois excessives, surtout lorsqu'il s'agit d'une des innombrables opérations passées entre petits propriétaires sur des immeubles dont la valeur est minime.

2° Elles doivent recevoir encore les demandes de certificats hypothécaires.

3° Légaliser les signatures et les cachets des parties (2). C'est le chef de la délégation qui procédera à cette formalité et à la perception des droits propor-

1. Voir *supra*, p. 80.
2. Voir *supra*, p. 77.

tionnels, même lorsque les actes sont relatifs à des immeubles situés dans une autre circonscription, pourvu, dans ce dernier cas, que l'acte soit revêtu du visa du bureau compétent du survey (1).

4° Donner aux actes date certaine.

***

Nous avons dit que chaque délégation, de même que chaque bureau central, a une compétence territoriale limitée par les dispositions de la loi ; il en résulte nettement que, pour qu'elle puisse transcrire valablement un acte, il faut qu'il soit présenté soit au bureau central, soit à la délégation dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble qui fait l'objet de l'acte.

Cependant, il peut arriver dans la pratique que l'acte fasse mention d'immeubles situés dans deux ou plusieurs moudirieh appartenant soit à la même circonscription (2), soit à des circonscriptions différentes, et il est alors très important de savoir comment on va s'y prendre pour résoudre cette difficulté.

Dans le premier cas, où les divers moudiriehs relèvent du même greffe, tout se passe comme pour les autres actes dont l'objet est très simple. On procédera donc à toutes les formalités précitées en y ajoutant, néanmoins, une formalité supplémentaire qui consistera à tirer de l'acte deux reproductions photographiques pour chacun des moudiriehs en présence. Supposons que l'acte soit présenté, par exemple, au

1. Circulaire n° 2237/51 du 27 mai 1926.
2. On entend ici par circonscription le ressort de chaque tribunal de première instance.

greffe en un original et porte sur des biens situés dans deux moudiriehs, il y aura donc quatre copies photographiques. Le bureau central en gardera, comme toujours, l'original plus une copie ; une deuxième copie sera remise à la partie requérante et les deux autres copies photographiques seront transmises au Survey pour y être conservées comme duplicata.

Il faut assimiler à ce premier cas celui où l'acte est présenté à une délégation. En effet, les délégations ont le droit de recevoir, afin de les transcrire, les actes qui portent sur des immeubles situés dans plusieurs moudiriehs relevant d'un même greffe central à une seule condition, c'est que la partie la plus importante, comme valeur, des immeubles, se trouve dans le ressort de leur compétence territoriale. Ici l'original et les reproductions photographiques seront transmis, tour à tour, aux délégations qu'ils concernent. Dans chacune de ces délégations l'acte sera inscrit sur le registre des requêtes et y recevra un numéro d'ordre spécial, différent de celui qu'il a dans les autres délégations. Ceci fait, le chef de la délégation, après avoir apposé, sur toutes les pièces, la mention de l'inscription ainsi que sa signature, les enverra à la délégation originaire, laquelle se chargera de remettre au requérant une copie ainsi revêtue de toutes ces mentions, puis de transmettre les pièces au bureau central comme pour tous les actes ordinaires.

Dans le second cas où les biens sont situés en partie dans le ressort d'un tribunal et en autre partie dans le ressort d'un second tribunal, l'acte peut toujours être reçu par l'un des bureaux centraux compétents

ou par l'une de leurs délégations respectives pour y être transcrit. Néanmoins, cette transcription ne saurait être suffisante et il appartient à la partie intéressée, soucieuse de donner à son acte sa force définitive et non équivoque, de procéder à une nouvelle présentation de l'acte à l'autre bureau ou à une de ses délégations pour y être transcrit une deuxième fois comme s'il s'agissait d'un acte nouveau. Si la partie requérante néglige l'une de ces deux transcriptions, son acte ne peut être considéré comme définitif (1).

Notons, pour terminer, que si la loi a supprimé les registres de transcription elle n'a pas visé les autres registres, à savoir le registre des requêtes et les deux répertoires qui fonctionnent toujours puisqu'ils n'ont pour but que de sauvegarder les intérêts des parties et de ménager la responsabilité du greffier en lui facilitant les recherches.

***

Nous avons dit que la loi nouvelle avait l'intention d'unifier les différents registres, l'a-t-elle fait ? Malheureusement non. Il existe encore au greffe du tribunal indigène des registres servant à transcrire les actes authentiques et les jugements rendus par ces juridictions à charge pour le greffier de les communiquer aux bureaux mixtes compétents.

Il existe aussi dans les mehkemehs les mêmes registres que par le passé. Les actes entre Égyptiens peu-

1. Circulaire n° 1174/49 du 30 janvier 1924.

vent alors ne faire l'objet que d'une transcription au greffe du mehkemeh. Cependant, nous l'avons déjà remarqué, les Égyptiens préfèrent s'adresser directement au bureau mixte pour donner à leur droit toute sa puissance.

Notons, toutefois, que le ministère de la Justice attire de temps en temps l'attention des greffiers des mehkemehs sur la procédure à suivre dans le but de s'assurer de la bonne marche de la publicité des actes.

CHAPITRE II

Actes soumis à transcription

La loi nouvelle s'est inspirée, dans son énumération des actes soumis à la formalité de la transcription, des études considérables de la commission française extra-parlementaire du cadastre réunie par un décret rendu le 30 mai 1891 sur la proposition du ministre des Finances, en vue d'examiner minutieusement l'idée de l'introduction en France des livres fonciers avec force probante. Elle a pris aussi en considération les articles 14 et 15 du projet de la commission internationale de 1904 relatif aux livres fonciers.

On ne s'est pas borné dans le nouveau texte à faire une énumération des actes sujets à transcription, mais on a établi un principe général, non limité, régissant toutes les mutations immobilières entre vifs quelle que soit leur nature.

L'article premier de la loi de 1923 nous dit, dans son premier alinéa, que tous les actes entre vifs, à titre onéreux ou gratuit ainsi que les jugements passés en force de chose jugée seront soumis à transcription s'ils ont pour but de transmettre, modifier, constituer

ou éteindre un droit de propriété ou autres droits réels immobiliers (1).

On voit, par conséquent, combien est large la marge tracée par ce premier article qui va désormais régir toutes les opérations juridiques portant sur des immeubles. La tâche est donc plus facile quand il s'agit de savoir si un acte est soumis à la formalité de la transcription. Il suffit donc de savoir s'il s'agit d'un acte entre vifs ayant pour objet un droit réel. Le même principe est aussi posé en ce qui concerne les jugements.

Aux termes de l'article 2, seront aussi transcrits, d'abord les actes et les jugements qui, n'étant pas translatifs de droits réels, sont néanmoins déclaratifs de pareils droits, et ensuite les baux de plus de neuf ans et les quittances anticipées de plus de trois années de loyer.

La seule innovation de cet article est la soumission des actes déclaratifs à la formalité de la transcription. Ceci implique donc la transcription des partages (2) portant sur des immeubles ainsi que de tous les autres actes ou jugements déclaratifs, notamment la transaction qui devra désormais être transcrite dans tous les cas où elle tranche un litige relatif à des immeubles.

Cette innovation de la loi est pleinement justifiée ;

---

1. Ce texte est absolument identique à celui rédigé en France, dans l'avant-propos de la commission du cadastre (procès-verbaux de cette commission, fasc. 1, p. 562 et fasc. IX, p. 844).

2. L'exemple de la transcription des partages a été fourni au législateur égyptien par plusieurs législations étrangères notamment la loi de Genève du 28 juin 1920 et la loi belge du 16 décembre 1851.

en effet, l'intérêt que présente une publicité des mutations immobilières consiste à renseigner certaines personnes intéressées sur les changements de propriétaire ou autres que peut subir un immeuble déterminé. Il importe donc peu que ce changement soit le résultat d'un acte déclaratif ou d'un acte translatif, puisque dans les deux cas les droits des tiers pourraient être sacrifiés. Dans un partage, par exemple, le tiers connaissait l'état d'indivision et était sûr de son existence mais il ignorait l'accord qui l'avait fait cesser, d'où des erreurs très fréquentes et la possibilité de tromper les gens. La loi a donc bien fait de trancher cette question d'une façon définitive.

Notons que la commission de législation de la cour mixte chargée de l'interprétation de la loi numéro 18/19 de 1923, a décidé dans sa réunion du 30 novembre 1926, que l'acte qui comporte défense d'aliéner ne peut entrer dans la catégorie des actes visés par la loi et par conséquent n'est pas soumis à transcription.

D'après le loi du 11 décembre 1923, la publicité est aussi exigée pour les baux consentis par le bénéficiaire d'un droit de gage immobilier au profit du propriétaire de l'immeuble ou de son débiteur. La loi est muette quant aux durées des baux et nous croyons que le droit commun exigeant une durée de neuf ans ne saurait être appliqué ici; ce bail doit donc être rendu public, alors même que sa durée est inférieure à neuf ans, et c'est l'intérêt du créancier lui-même et aussi l'intérêt du tiers qui peut être trompé en traitant de bonne foi avec le débiteur s'il ignore le gage immo-

bilier, car il ne peut pas le prévoir étant donné que le bien est entre les mains du propriétaire.

Le législateur s'est aussi rendu compte des résultats heureux que l'on peut obtenir en étendant le champ d'application de la publicité à tout ce qui peut intéresser les droits réels en général et il ne s'est pas contenté de soumettre à la formalité de la transcription les actes ou les jugements, mais il a créé un nouveau principe très important qu'il a formulé dans son article 7 de la loi 18/19 de 1923.

Aux termes de cet article, devront être rendues publiques les demandes en annulation, résolution, révocation ou rescision, en d'autres termes toutes les demandes qui ont pour objet de mettre à néant les effets des actes portant sur des droits réels.

Cette nouvelle création du législateur est très heureuse. Il est évident que la loi qui a soumis à la transcription les jugements ayant pour effet de modifier ou même d'éteindre un droit de propriété ou tout autre droit réel, cherche à remédier au danger auquel pourraient être exposés les tiers, du fait de la rétroactivité de ces jugements ; en effet, les conséquences des décisions judiciaires annulant un acte, par exemple, remontent jusqu'au jour de la demande en justice ; de sorte que tous les actes consentis entre la demande formulée contre un acte et le jugement qui prononce son annihilation sont nuls et ne peuvent pas être opposables au demandeur, alors même qu'ils auraient été transcrits.

Celui qui a traîté avec le défendeur et qui s'appuie sur l'acte transcrit qu'il croit valable, se trouve donc

gravement lésé du fait de la nullité de cet acte initial. Il est hors de doute que s'il avait su que l'acte servant de base au droit de son cocontractant était menacé d'être anéanti, il n'aurait pas consenti à contracter avec lui.

Le code civil égyptien ne renseignait nullement les tiers sur l'existence de pareilles actions qui menaçaient de rendre inexistant, du jour au lendemain, les droits d'une personne ainsi que tous les autres droits qui en découlaient et les tiers avaient cependant autant intérêt à connaître ces actions qu'à connaître l'existence de l'acte. Il n'y avait d'ailleurs rien là d'étonnant, puisque le droit égyptien avait pris en grande partie sa source dans le droit français et comme celui-ci n'avait organisé aucune publicité particulière de ces actions, il l'a donc suivi purement et simplement en gardant sur la même question le même silence.

Si tel était l'état des deux codes français et égyptien, il n'en était pas de même dans d'autres législations étrangères où des progrès importants avaient été réalisés en ce sens, notamment dans la législation belge et la législation italienne. Le législateur, en Egypte, n'a donc fait qu'adopter ce qui fonctionnait déjà dans les législations les plus accomplies voulant par là mieux répondre aux nécessités pratiques relatives aux transactions immobilières, et confirmant une fois de plus son désir le plus ardent de mettre la législation égyptienne au niveau des législations les plus récentes (1).

1. Voir note explicative.

Le législateur égyptien a aussi, en posant la règle de la transcription des demandes, fait un grand pas vers l'admission du système des livres fonciers avec force probante. En effet, dans ce système, la prénotation est nécessaire afin de donner aux tiers intéressés la faculté de se défendre et de prévenir un enregistrement dont les effets pourraient compromettre irrémédiablement leurs droits.

La publicité des demandes a, en outre, un avantage sérieux. Elle ne se contente pas de renseigner les tiers, mais elle a pour effet de permettre au demandeur d'opposer son jugement à tous les ayants cause du du défendeur. Ce dernier effet est d'autant plus intéressant à noter que la coexistence, en Egypte, de deux juridictions indépendantes l'une de l'autre a révélé une pratique très dangereuse (1). Il est souvent arrivé qu'un défendeur consente des droits réels sur l'immeuble au profit d'un étranger, alors que le procès était en cours devant le tribunal indigène et ceci en vue d'empêcher, momentanément, de jouer la décision indigène rendue au profit du demandeur; on n'avait, en effet, qu'évoquer l'affaire devant les tribunaux mixtes et le défendeur se trouvait alors dans une bonne position puisqu'il était arrivé à son but qui était de gagner du temps. Cette pratique constituait vraiment l'un des graves inconvénients de l'ancien système, inconvénient auquel la loi nouvelle est venue remédier d'une façon définitive.

Cette loi 18/19 de 1923 a arrêté elle-même les effets

1. Note explicative n° VI.

de cette nouvelle innovation. En effet, aux termes de l'article 12, § 1, cette publicité des demandes en justice a pour effet de rendre le droit du demandeur, s'il est constaté par un jugement régulièrement publié, opposable aux tiers non seulement du jour de son prononcé, mais à partir de la date de l'annotation ou de la transcription de la demande. Si donc un créancier consent à prêter de l'argent au défendeur et à avoir comme garantie une hypothèque sur l'immeuble sujet à litige, hypothéque qu'il inscrira seulement lorsque le demandeur aura annoté sa demande, son droit sera anéanti si le jugement est rendu en faveur du demandeur.

La publicité est aussi exigée par la loi pour les actions en revendication ayant pour objet un droit réel immobilier. Ce nouveau principe posé par l'article 7, 3e alinéa, est aussi très important car le nombre de ces demandes en revendications est de plus en plus grand et constitue un des plus sérieux obstacles à l'accomplissement des opérations juridiques portant sur des immeubles. Il importe dès lors beaucoup qu'elles soient portées à la connaissance de tous.

Certains auteurs estiment que l'énumération de l'article 7 sur les demandes soumises à la transcription ne doit pas être interprétée d'une façon stricte et limitative. Il faut, disent-ils, étendre l'empire de cette disposition à toutes les demandes qui ont pour résultat possible d'obtenir un jugement relatif à un droit portant sur un immeuble déterminé, ou à un droit compris dans le gage général reconnu à tous les

créanciers par les articles 679 civ. m. et 555 civ. i (1).

Il faut donc étendre l'obligation de la publicité à d'autres demandes qui, si elles n'entrent pas dans l'énumération du texte, n'en présentent pas moins un grand intérêt puisqu'elles portent sur des droits réels et qu'elles sont susceptibles d'en changer la nature et le titulaire ; d'où un double intérêt pratique qui se manifeste et en faveur des tiers qui peuvent être intéressés et en faveur du demandeur qui aura à opposer son jugement à tous les ayants cause du défendeur.

Nous partageons leur avis pour certains cas, par exemple pour la demande en vérification d'écriture et en reconnaissance de signature intentée par un acheteur contre un vendeur récalcitrant et refusant de comparaître devant l'officier public chargé de la législation des signatures des actes soumis à la formalité de la transcription comme l'exige l'article 6 de la loi. Le vendeur, par son refus, rend l'acte non recevable à transcription et expose l'acheteur au plus grave préjudice. Par la transcription de la demande précitée, l'acheteur se munit, contre ce danger d'une arme forte, à savoir la rétroactivité éventuelle du jugement au jour de la demande. Cependant, il nous semble que la loi, ici, ne doit pas jouer pleinement ; mais il est préférable de permettre au dit acheteur de transcrire son action pour mieux garantir son droit, sans toutefois lui appliquer la sanction du défaut de publicité s'il néglige cette formalité.

---

1. En ce sens, Zouhny Bey, *La transcription*, le Caire, 1926, p. 127 et sq.

Zouhny Bey soutient aussi que l'on doit permettre au débiteur ayant acquité une dette garantie par un gage immobilier de transcrire sa demande contre son créancier qui refuse de lui restituer son immeuble. Nous croyons que ce débiteur, à l'inverse du sus-dit acheteur, doit transcrire, car, du moment qu'il a acquitté sa dette en en effectuant le paiement intégral, le droit qu'avait le créancier sur le bien cesse et il devient croyons-nous, un simple possesseur contre lequel l'action du débiteur est une véritable action en revendication et nous savons déjà que ces actions sont déjà prévues par l'article 7.

Il faut aussi permettre au créancier qui exerce l'action paulienne de transcrire sa demande pour renseigner les tiers qui pouvaient traîter avec le défendeur et arriver ainsi à mieux garantir ses droits. Cette opinion, soutenue par Zouhny Bey, ne présente pas beaucoup d'intérêt pratique, car, comme nous le savons, l'action paulienne ne réussit que contre l'acquéreur de mauvaise foi et dans ce cas c'est une véritable action révocatoire tombant sous le coup de l'article 7 de la loi. Il en est aussi de même de l'action en simulation dont la demande doit être publiée pour permettre au droit du demandeur d'être opposable aux tiers dès l'annotation ou la transcription, du moment qu'il est constaté par un jugement régulièrement publié.

Notons cependant, en ce qui concerne ces deux dernières actions dont les effets vis-à-vis des tiers (quoique elles figurent en très grand nombre sur les rôles d'audience des tribunaux), n'ont pas été réglés par le code, qu'elles resteront régies par les principes

de droit tels qu'ils ont été reconnus et appliqués par la jurisprudence sauf toutefois l'application, comme nous venons de le dire, du premier alinéa de l'article 12.

Doivent cependant échapper à la formalité de la publicité toutes les assignations en justice qui ne tendent pas à obtenir un jugement constitutif ou déclaratif d'un droit réel (1).

En édictant cette règle de la publicité des demandes ayant pour effet l'opposabilité du droit du demandeur aux tiers dès le jour où cette formalité est accomplie, le législateur n'a pas perdu de vue le cas où des demandes sont introduites dans le simple but de créer des ennuis et des équivoques sur des droits valablement et définitivement acquis, causant ainsi une grande gêne, qui met le titulaire de ces droits dans un embarras dangereux pour son crédit et fatal à la marche de ses affaires. La loi a donc prévu l'utilité d'une sorte de contrôle, mais n'a pas osé aller jusqu'à adopter un système préventif, admettant un contrôle préalable sur l'opportunité des demandes. Elle s'est donc contentée d'adopter un système que l'on peut qualifier de repressif et qui donne au défendeur la faculté d'empêcher le mal de se produire.

En effet, aux termes de l'article 9, le défendeur ou toute autre personne intéressée a le droit de se pourvoir en référé en vue d'obtenir, dans un court délai, la radiation de la transcription des dites demandes

---

1. Circulaire n° 324 /52 du 1er décembre 1926.

en prouvant qu'elles ont été introduites dans un but de vexation. Le juge a ici un pouvoir souverain d'appréciation quant à l'opportunité des demandes et il n'ordonne la radiation qu'après avoir bien reconnu que la demande transcrite était manifestement vexatoire.

Il y a une autre règle admise par la loi et selon laquelle lorsque la demande est intentée devant un tribunal indigène et transcrite à son greffe, elle ne deviendra pas par cela seul opposable aux tiers de nationalité étrangère. Il faut une formalité supplémentaire exigée par l'article 11 qui consiste à décider que les transcriptions des demandes devant un tribunal indigène doivent être reproduites, à la diligence des parties elles-mêmes, au bureau hypothécaire mixte de la situation de l'immeuble pour devenir opposables aux tiers de nationalité autre que la nationalité égyptienne.

Ajoutons aussi que même les ordonnances de radiation de la transcription ou de l'annotation d'une demande vexatoire doivent, si elles sont rendues par un tribunal indigène, être communiquées au bureau hypothécaire mixte par les parties en vue d'obtenir leur exécution (article 11, § 2).

La loi a aussi soumis à la publicité les jugements qui se prononcent sur les demandes en annulation, résolution, révocation ou rescision d'un contrat (article 10).

Enfin, aux termes de l'article 13 de la loi de 1923, devront être rendus publics les actes qui contiennent la cession ou dation en gage d'une créance hypothé-

caire ou d'une créance garantie par un privilège immobilier ainsi que toutes subrogations soit légales soit conventionnelles aux susdits droits. La même publicité est aussi exigée pour les actes constatant une cession de rang consentie par un créancier hypothécaire au profit d'un autre créancier du même débiteur.

CHAPITRE III

Sanction du défaut de transcription

Nous avons vu que l'une des critiques formulées contre l'ancien système était relative à l'insuffisance de la sanction : celle-ci consistait dans l'inopposabilité de l'acte, non transcrit, aux tiers. Le nouveau législateur a donc eu pour but de fournir une sanction plus rigoureuse capable d'augmenter le nombre des actes présentés au greffe et de rendre, par là, la publicité plus conforme à l'intérêt général.

Cette sanction, la loi nous l'a donnée, mais au lieu de la proclamer une et unique pour tous les actes, elle a décidé d'adopter un système intermédiaire et une sanction complexe. Il y a donc co-existence de deux sanctions distinctes que nous allons examiner successivement.

***

Aux termes du premier article de la loi 18/19 de 1923, la sanction du défaut de transcription pour les actes entre vifs à titre onéreux ou gratuit et les jugements passés en force de la chose jugée, ayant pour

effet de constituer, transmettre, modifier ou éteindre un droit de propriété ou tout autre droit réel immobilier, consiste désormais dans le fait que ces actes ou jugements ne seront pas définitifs, même entre les parties.

Suposons donc un acte de vente qui a été valablement passé entre les contractants, c'est-à-dire en remplissant toutes les conditions de fond nécessaires pour qu'une vente puisse être considérée comme telle. Ce contrat produisait avant la loi de 1923 tous ses effets entre les parties parce que, à ce moment-là, le consentement seul suffisait pour opérer le transfert, *inter partes*, de la propriété ou autres droits réels.

Aujourd'hui, ce contrat de vente ne saurait être suffisant, à lui seul, pour transférer la propriété ou un autre droit réel. En effet, l'article premier de la nouvelle loi nous dit que le consentement n'est plus suffisant et il faut que l'acte soit transcrit. La transcription est donc devenue obligatoire et nécessaire pour la constitution des droits réels même entre les parties (1).

Cette solution s'imposait. D'après la conception ancienne, l'acte non transcrit était valable entre les parties, mais non valable vis-à-vis des tiers ; en cas de vente non transcrite l'immeuble avait donc deux propriétaires distincts puisque le vendeur reste propriétaire à l'égard des tiers. Cette conception échappait à la compréhension de la plupart des justiciables, sur-

1. Arrêts mixtes : 12 novembre 1925, B. L. J., XXXVIII, 46 7 décembre 1926, B. L. J. ; XXXIX, 52; 21 décembre 1926, B. L. J. XXXIX, 101 ; 7 février 1928, B. L. J., XXXX, 186.

tout des Égyptiens. En outre, le système nouveau de la transcription obligatoire est de l'essence même de tout régime de livres fonciers et il convient de l'adopter dans un régime qui, tout en conservant la transcription personnelle, espère la remplacer plus tard par le système réel (1).

Le législateur égyptien a été inspiré en cette matière par la législation belge. En effet, il ressort de la note explicative qu'on avait en vue et qu'on a pris en considération l'œuvre de la commission instituée en Belgique pour la révision du code civil, commission qui avait proposé l'abandon définitif du système français admettant le transfert de la propriété par le seul effet du consentement. C'est ainsi qu'aux termes de l'article 711 de l'avant-projet de cette commission le transfert des droits réels, même entre les parties, était subordonné à l'accomplissement préalable de la formalité de publicité (2).

Ce système a été aussi adopté pour mettre fin, nous dit la note explicative, aux contestations qui naissaient, en pratique, en ce qui concerne la notion de

---

1. C'est ce qui a été admis par plusieurs autres législations étrangères notamment la législation hollandaise et la législation hellénique.

2. Voici comment a raisonné cette commission pour analyser son principe ; « Au droit personnel ou droit de créance correspond l'obligation d'une ou plusieurs personnes déterminées. Ce sont ces personnes, elles seules, que le créancier peut contraindre de prêter ce qui fait l'objet de l'obligation. Ici, il est exact de dire que la volonté des parties contractantes suffit pour créer le lien juridique. Le droit de créance n'ayant aucune prise sur les personnes étrangères à la convention, il n'y a pas de raison pour que ce droit ne procède pas, avec tous ses éléments constitutifs et tous ses effets, du seul effet du consentement des personnes qui y sont intéressées. Il est tout autrement du droit réel, et spécialement du droit de propriété : à ce droit correspond une obligation générale de la communauté. Cette obligation s'étendant à

bonne foi. En décidant que la transcription est nécessaire pour que l'acte devienne définitif même *inter partes*, la loi a donc supprimé toute distinction entre les tiers, de même qu'entre les parties et les tiers.

Quel est donc le sort d'un acte non transcrit ? Sera-t-il privé de tout effet et par conséquent déclaré non existant, ou bien n'en produira-t-il pas moins certains effets tout à fait restreints ? De ces deux alternatives il faut, sans hésiter, écarter la première car, malgré l'absence de la transcription, il ne faut pas négliger ce fait qu'il y a eu un accord de volonté régulier entre les parties contractantes ; or nous savons que toutes les conventions régulières créent des obligations personnelles (1), et il semble alors que l'acte non transcrit doit produire ces obligations.

Ces obligations ne nous apparaissaient pas d'une manière très claire et très apparente ; ceci tenait à ce que le principe du transfert des droits réels par le seul accord réalisé entre les parties, avait pour effet de créer le droit réel au même instant où les droits personnels prenaient naissance, c'est-à-dire dès l'accomplissement de la convention. Or, ces droits *jura ad rem* prennent toujours fin aussitôt que le droit réel

---

tous, peut-elle raisonnablement tirer les éléments de son existence d'une simple convention, c'est-à-dire d'un fait relatif à deux personnes déterminées, et resté inconnu des tiers ? Le contrat par lequel on s'oblige à transférer la propriété, tel que la vente, l'échange, la donation ne peut logiquement engendrer, au profit de l'acquéreur, qu'un droit personnel ou droit de créance. La transmission de la propriété s'effectuera par l'accomplissement des formalités légales destinées à rendre l'acquisition publique ».

1. Voir Merlin, *Recueil alphabétique des questions* de droit, t. VI, mot *obligation* p. 2,.

fait son apparition et c'est ce qui faisait que, dans le passé, les droits personnels naissaient et disparaissaient au même moment sans que l'on eût le temps de s'apercevoir de leur existence. Néanmoins, ce qui demeure acquis c'est qu'ils n'existaient pas moins.

La loi nouvelle a subordonné la création du droit réel à l'accomplissement préalable de la formalité de la transcription. Tant que l'acquéreur n'a pas transcrit son acte, son droit réel, en l'espèce la propriété, n'existe pas encore ; et l'acte, qui crée toujours des droits personnels *jura ad rem*, voit la vie de ceux-ci se prolonger, pendant un laps de temps plus ou moins long suivant les eas, jusqu'au moment où ils sont éteints par la création du droit réel, c'est-à-dire jusqu'à la transcription des titres.

L'acte non transcrit produit donc des obligations personnelles, non pas parce que la loi a eu soin de le déclarer formellement dans son article 1, § 3, mais en raison des principes généraux qui régissent la matière des conventions. La loi n'a donc fait, croyons-nous, que prescrire une règle déjà préexistante voulant, peut-être par là prévenir les controverses inutiles et sans issue qui seraient survenues si elle avait passé la question sous silence.

Ce système n'est pas une innovation, car une pratique analogue était déjà suivie en France dans les pays dits de nantissement. Dans la loi de ces pays, la livraison matérielle de l'immeuble vendu ou donné n'était pas suffisante pour la constitution du droit réel *jus in re*, qui est ici la propriété. Il fallait donc, outre la livraison, la constatation sur des registres

publics de la prise de possession par l'acheteur ou le donataire. Si cette formalité n'était pas accomplie la propriété ne pouvait être transférée, mais l'acquéreur ou le donataire avait un droit personnel et une action personnelle contre son co-contractant (1).

L'acheteur se trouve, dans le nouveau droit égyptien, dans une situation complexe. Il ne devient pas propriétaire de l'immeuble tant qu'il n'a pas transcrit son titre et par ailleurs, s'il néglige l'accomplissement de la formalité de publicité, il ne sera pas dépourvu de toute protection puisqu'il y a, entre lui et le vendeur, un lien juridique faisant découler des obligations personnelles dont il peut tirer profit.

Cet acquéreur se trouve alors dans une situation analogue, dans une certaine mesure, à la situation dans laquelle se trouvait le propriétaire bonitaire de l'ancien droit romain. En effet, nous savons que le droit romain distinguait deux modes de propriété ; il y avait, d'abord, la propriété quiritaire (*dominium ex jure quiritium*) qui s'acquérait par la *mancipatio* ou l'*in jure cessio*, procédés sans lesquels elle ne pouvait être constituée. A côté de cette propriété quiritaire, le droit romain connaissait une autre propriété dite bonitaire. Cette dernière variété de la propriété avait sa source dans les cas où l'on avait omis de remplir une des formes exigées pour obtenir le *dominium ex jure*

---

1. Voir E. Berger, *Transcription*, Paris 1875, p. 327 ; Paul Gide, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, t. XXVI, p. 870 ; Merlin, *R.*, v. *Nantissement*, p. 376.

quiritium en se contentant, tout au plus, de faire la tradition de la chose vendue (1).

L'acquéreur bonitaire n'avait donc pas la pleine propriété de la chose vendue : c'était du moins sa véritable situation tant que le délai nécessaire pour l'obtenir par l'ussucapion ne s'était pas encore écoulé. Mais cet acquéreur *in bonis* était considéré par la loi romaine comme digne d'une protection (2) qui se manifestait d'abord dans l'impossibilité pour le propriétaire quiritaire d'exercer contre lui la *rei vindicatio*, ensuite dans la faculté qui lui était reconnue s'il était exclu de la possession de la chose de se la faire réintégrer par le moyen d'une action spéciale qu'on appelait l'action publicienne, et enfin dans le droit de faire siens tous les fruits provenant de la chose.

Il en est de même de l'acquéreur actuel qui, nous l'avons vu, ne pouvait, avant la transcription, avoir la pleine propriété au sens juridique du mot, mais qui avait par contre une sorte de propriété se rapprochant de la propriété bonitaire du droit romain et lui donnant par conséquent droit à des protections légales.

En quoi consiste ces protections ? La loi nous dit que l'acte non transcrit produit des obligations personnelles. Il s'agit donc de savoir quelles sont ces obligations personnelles qui, dans l'esprit du législateur, doivent découler de l'acte.

---

1. Voir Gaius, *II*, § 40 et § 41 ; Petit, *Traité de droit romain*, Paris, 1925, p. 174 sq et Zouhny Bey, *La transcription*, Le Caire, 1926, p. 8 sq.
2. Voir Gaius, II, § 88 et III, § 166.

Le terme vague et général, adopté par l'article premier de la loi, loin de couper court aux controverses, leur a ouvert la porte toute grande. En effet, deux grandes idées se sont fait jour pour analyser le sens des mots « obligations personnelles » employés par le législateur.

D'après la première idée, la transcription est devenue, depuis le premier janvier 1924, une condition essentielle des actes constitutifs de droits réels. Tout acte non transcrit est donc nul et inexistant, et, si la loi a dit qu'il en découlera des obligations personnelles, elle a certainement entendu par là que le droit de l'acheteur, par exemple, se transformera en un simple droit de créance, en un droit à indemnité. L'acquéreur n'est donc vis-à-vis de son vendeur qu'un simple créancier ni plus ni moins.

Cette manière de voir est ardamment combattue par les partisans d'un second système d'après lequel la transcription était et n'a cessé d'être une simple formalité de publicité. L'acte non transcrit est donc un acte régulier, soumis toutefois à la condition suspensive de la transcription pour opérer la création des droits réels (1). Les obligations personnelles sont donc plus qu'un droit à indemnité ; ce sont des effets immédiats découlant de la convention entre les contractants. C'est sûrement à ce second système que

---

1. Indigène ; appel Tanta, 6 avril 1926 ; tribunal d'alexandrie, 16 octobre 1926 ; Appel Caire, 18 octobre 1926 et tribunal sommaire de Manfalout, 16 juin 1926 (B. O,. XXVII, n° 48 et 105). Cour d'appel du Caire, chambres réunies, 3 décembre 1927 (B. O XXIX, n° 21).

nous nous rallions, car, comme on l'a déjà dit, la nouvelle loi n'a rien changé à l'état intérieur du droit égyptien sur la matière des contrats ; tout ce qu'elle a fait se borne à déclarer la transcription obligatoire en vue de rendre la publicité des actes, les plus importants de la vie juridique, plus parfaite ; nous allons d'ailleurs prouver la prééminence de ce système par une série de faits et par la jurisprudence qui se prononce en ce sens.

Revenons pour le moment à la question qui nous préoccupait, celle de savoir quelles sont les obligations personnelles qui découleront d'un acte non transcrit. Pour mieux comprendre, nous allons supposer l'existence d'une vente non transcrite et voir ce qui va se passer. Nous écarterons d'abord le premier système qui ne voit ici pour l'acheteur qu'un seul droit à indemnité. D'après le second système le droit de l'acheteur est plus grand ; il a d'abord le droit, vis-à-vis du vendeur, d'obtenir un titre susceptible de transcription. Il a aussi droit à toutes les actions personnelles qui peuvent résulter du contrat ; ceci est très juste, car le contrat de vente, qui ne transmet pas la propriété *ipso jure*, donne à l'acheteur tous les moyens juridiques pour lui permettre d'obtenir cette propriété *ope actionis*.

L'acheteur peut donc, de ce fait, contraindre le vendeur à lui transmettre la propriété de la chose vendue, et cette obligation du vendeur se traduit par le devoir de faire tout ce qui est en son pouvoir pour que la transcription de l'acte puisse avoir lieu et de s'abstenir de tout acte ou fait qui serait de nature à

lui mettre obstacle (1). Le vendeur est aussi obligé, de par la convention, à mettre la chose en la possession de l'acheteur ; s'il ne s'exécute pas, l'acheteur a la faculté de le contraindre à s'acquitter de cette obligation pourvu toutefois qu'il ait rempli, lui-même, toutes les siennes et notamment celle du paiement du prix de la chose vendue.

L'acheteur, muni d'un acte non transcrit, a droit aux fruits que peut donner l'immeuble à lui vendu. Ce droit lui appartient non du jour de l'acte initial, mais à partir du moment où, d'après l'acte non transcrit, il avait droit à la possession du bien (2).

Nous voyons, par conséquent, que l'acheteur qui ne devient pas propriétaire avant la transcription, n'en a pas moins la possession de l'immeuble qui fait l'objet de l'acte. Ceci conduit à deux graves problèmes que nous allons chercher à résoudre. Il s'agit, en premier lieu, du cas où cet acheteur, qui n'a pas transcrit son acte, aliène l'immeuble dont il a la possession, à une personne de bonne foi qui procède régulièrement à la transcription de son titre d'acquisition.

Ce tiers acquéreur devenait, avant la loi de 1923, propriétaire définitif du bien et sa transcription régularisait, *ipso facto*, la situation de tous les actes précédents. En d'autres termes, l'acte du vendeur devenait opposable aux tiers sans qu'il ait été préalablement transcrit et par le seul fait que l'acheteur avait eu

---

1. Arrêts mixtes, 21 décembre 1926, B. L. J., XXXIX, 101 ; février 1928, B. L. J., XXXX, 186 et 5 février 1929.
2. Arrêt mixte, 19 avril 1927, B. L. J. XXXIX, 389.

soin de remplir la formalité de publicité (art. 746 civ. m. ; 19 civ. i.).

Ce texte étant abrogé par la loi nouvelle, la situation n'est plus la même, car le vendeur qui puise son droit sur l'immeuble d'un acte non transcrit, n'est pas propriétaire de cet immeuble et n'a pu transférer cette propriété à son acheteur, suivant la règle que l'on ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'on en a soi-même (1). L'acheteur n'est jamais devenu propriétaire du bien et la transcription de son titre requise par lui n'aura pas pour effet de régulariser la situation du vendeur. Il faut qu'il y ait transcription des deux titres d'acquisition indépendamment l'un de l'autre pour que le vendeur puisse valablement rendre le tiers acquéreur propriétaire du bien.

Il ne faut cependant pas aller jusqu'à croire que le défaut de transcription prive un acheteur du droit de consentir sur le bien une aliénation ou tout autre acte de disposition. Ce droit de revendre l'immeuble lui est reconnu et découle, croyons-nous, du *jus ad rem* qu'il tire de la convention. La seule sanction consistera dans ce fait que le nouvel acheteur, pas plus d'ailleurs que son vendeur, ne pourrait être considéré comme propriétaire à moins que l'on ne transcrive l'acte duquel le vendeur tire ses droits, puis l'acte du nouvel acquéreur. Si le vendeur néglige de procéder à cette formalité, le tiers acquéreur a le droit et même le devoir, s'il veut consolider ses titres, de régulariser lui-même la vente antérieure par la transcription des

1. Arrêt mixtes, 3 janvier 1928, B. L. J. XXXX, 116 ; 23 mars 1928, B L. J. XXXX, 258.

anciens titres du vendeur (1). Si l'acquéreur omet ces formalités, son acte de vente ne sera considéré, nous dit un arrêt (2) mixte, que comme une simple cession de créance.

Nous savons que, tant qu'un acheteur n'a pas transcrit, il n'a pu acquérir la propriété de l'immeuble. Sa situation est donc très précaire et il est exposé, d'un moment à l'autre, à se voir troubler dans sa possession et l'on peut se demander pendant combien de temps durera cet état d'indécision. En des termes plus précis, supposons qu'un acheteur reste sans transcrire son acte pendant un laps de temps assez long, quinze ans, par exemple, quelle sera sa situation après cette époque ? Sera-t-il toujours et indéfiniment considéré comme simple possesseur ou bien arrivera-t-il à la fin à acquérir la propriété de l'immeuble par la prescription ?

Il n'est pas douteux qu'en l'absence de toute allusion législative, il faille admettre que l'acquéreur peut bénéficier de la prescription au bout de quinze ans selon les termes de l'article 102 civ. m. (76 civ. i.). Ceci est certainement la solution qui s'impose à l'esprit car l'usucapion de l'article 102 est ouverte à tout possesseur, même de mauvaise foi, et il est très équitable que l'on permette à l'acheteur par acte non transcrit d'en profiter. Il faut cependant que cette possession remplisse toutes les conditions nécessaires pour rendre son titulaire propriétaire d'un bien déterminé.

---

1. Arrêt mixte, 18 janvier 1927, B. L. J. XXXIX, 171.
2. 3 janvier 1928, B. L. J. XXXX, 116.

On aurait pu songer à assimiler cet acquéreur à un possesseur de bonne foi ayant juste titre et lui permettre, par conséquent, de se prévaloir de la prescription quinquenale. Cependant cette solution, par ailleurs trop libérale, aurait eu comme résultat inévitable de réduire, dans une large mesure, la force que la loi a voulu donner à la sanction du défaut de publicité ; il ne faut, en outre, pas perdre de vue le fait éclatant que l'acquéreur est en faute lorsqu'il ne prend pas de mesures sérieuses pour la sauvegarde de ses droits et il fallait le punir, en quelque sorte, de sa négligence. Il suffit alors, croyons-nous, de permettre au bénéficiaire d'un acte non transcrit, et en vertu duquel il est entré en possession du bien, d'invoquer la prescription acquisitive ordinaire (1).

***

De ce qui précède nous avons vu qu'il résulte de l'article 1, § 2, de la loi 18/19 de 1923 que l'acquéreur ne peut avoir de droits réels à moins qu'il n'ait transcrit son titre. Par conséquent, si le vendeur consent une deuxième vente au profit d'une tierce personne, cette vente sera valable si elle est transcrite avant la première ; c'est en quelque sorte la même solution que celle qui prévalait sous l'empire des dispositions primitives du code civil. Cependant, sous la législation antérieure, on exigeait que le tiers fut de bonne foi et on a vu ce qu'était l'interprétation donnée à ce terme et par la doctrine et par la jurisprudence.

---

1 En ce sens la circulaire n° 2124 du 2 juin 1925.

La loi nouvelle n'en parle pas. Faut-il en conclure que l'acte du second acquéreur, transcrit le premier, périmera l'acte du premier acquéreur, alors même que celui-là est de mauvaise foi ? Le silence du texte pourrait nous amener à répondre par l'affirmative et à admettre la protection du second acquéreur sans qu'il y ait lieu de chercher s'il résulte ou non des circonstances de la vente qu'il était de bonne foi. Cependant, il résulte des travaux préparatoires que telle n'a pas été l'intention du législateur.

Il est très ingénieux de vouloir mettre fin à toutes les discussions qui s'élèvent à propos de la signification du terme « bonne foi » ; mais il est injuste, voire inconcevable, d'étendre la protection de la loi à un acte qui est le résultat certain d'un concert frauduleux entre le vendeur et le second acquéreur en vue de porter atteinte au droit du premier acheteur (1). Les travaux préparatoires excluent de la liste des personnes qui peuvent invoquer le défaut de transcription toute personne convaincue d'une pareille fraude (2). C'est là certainement la meilleure solution à adopter ; elle s'impose à nous.

Nous avons dit (3) que la nouvelle sanction adoptée

---

1. C'est cependant cette solution qui a prévalu en Italie où, en l'absence de texte formel, il a été admis par la cour de cassation dans un arrêt rendu en 1911 et soutenu par la majorité des auteurs, que même en cas de concert frauduleux entre le vendeur et un second acquéreur, celui-ci aura le droit de se prévaloir du défaut de transcription de la première vente.

2. Le conseiller Bernardi qui a rédigé le projet de loi et la note explicative a, dans une conférence qu'il a faite sur la réforme à introduire en Égypte, exposé cette matière et s'est prononcé en ce sens. Voir *L'Egypte moderne*, v. 13, p. 201.

3. Voir *supra*, p. 110.

par le législateur a donné lieu à deux systèmes opposés, l'un voyant dans la transcription une condition de validité de la vente elle-même, et l'autre continuant à voir dans la transcription une simple formalité extrinsèque de publicité.

Cette controverse présente, au point de vue du droit égyptien, une très grande importance, notamment en ce qui concerne le droit de préemption (1). En effet, nous savons que ce droit s'exerce à la suite de la vente d'un immeuble, au profit du voisin, dans des conditions déterminées par la loi. Pour comprendre l'intérêt de cette matière, nous allons supposer un acte de vente consenti par une personne au profit d'un acheteur étranger à la région, qui omet momentanément de transcrire, et nous chercherons à savoir quelle sera la situation du voisin, situation qui varie selon que l'on adopte l'un ou l'autre de ces deux systèmes.

D'après le premier système, l'acte de vente non transcrit est inexistant ; or nous savons que le droit de préemption ne peut s'ouvrir que lorsque la vente est virtuellement conclue. La personne investie de la préemption ne pourra donc l'invoquer qu'à partir de la transcription de l'acte et le délai de quinze jours, dans lequel l'intention de vouloir se prévaloir de ce droit doit être manifestée, ne commencera à courir que de la même époque, c'est-à-dire du jour de la transcription de l'acte car ce n'est qu'à ce moment que

1. Ce droit est admis, en Égypte, et y a été organisé notamment par les décrets des 26 mars 1900 et 23 mars 1901.

la vente existe et peut produire des effets légaux (1). Cette solution a été au début adoptée par deux décisions judiciaires l'une mixte et l'autre indigène.

Ce n'est cependant pas la solution qui a été définitivement adoptée par la jurisprudence et la majorité de la doctrine, qui nous l'avons déjà constaté se sont prononcées en faveur du second système (2).

Ce système admet la possibilité d'exercer le droit de préemption alors que l'acte de vente n'est pas encore transcrit (3). Le préempteur, dit-on, n'est pas un tiers par rapport à la vente, il est l'ayant-cause de l'acheteur et il exerce une action reconnue par la loi, action par laquelle il demande à être substitué audit acheteur dans le bénéfice de la vente. L'acte est donc valable à son égard, abstraction faite de toute formalité extérieure et même de la transcription ; il produit tous ses effets en ce qui concerne le droit de préemption et ses conditions (4). Quant au délai de 15 jours, il court comme dans le passé à partir du jour où l'acte de vente a été connu par le préempteur et non du

---

1. Pour le droit mixte : *Gazette des tribunaux mixtes*, 13 mars 1926, p. 8 et pour le droit indigène : tribunal du Caire, 3 novembre 1924, Al Mohamah V, p. 333, n° 295.

2. Jugement du tribunal mixte du Caire du 15 mai 1926.

3. Indigènes : tribunal de Mansourah, le 8 décembre 1924, Al Mohamah V, p. 691, n° 567 ; Assiout, 28 mai 1925, B. O. XXVI, 82 ; Le Caire, 2 mai 1925, B. O. XXVI, 82 ; tribunal d'Isna, 31 octobre 1925, Al Mohamah VI, p. 548, n° 361 et le tribunal sommaire d'El Waïly, 7 novembre 1925, Al Mohamah VI, p. 531, n° 354.

Mixtes : tribunal d'Alexandrie, 28 février 1925, *Gazette des tribunaux mixtes*, XV, p. 242, n° 366 ; Alexandrie, 7 février 1928, B. L. J. XXXX, 180 et 9 février 1929.

4. Arrêt mixte rendu le 5 février 1929. Nous renvoyons pour plus amples renseignements au développement de cette matière dans la magistrale étude de Zouhny Bey précitée.

jour de la transcription (1), car la solution contraire aurait eu un résultat fâcheux consistant dans l'incertitude qui aurait régné et menacerait pendant un temps plus ou moins long l'acheteur par l'exercice, du droit de préemption, exposant ainsi son crédit au plus grave préjudice. Cette manière de voir nous prouve que le droit de préemption exercé contre un acheteur muni d'un acte non transcrit n'est pas un droit réel reconnu à un immeuble contre un autre, mais un pur droit personnel reconnu au profit du préempteur lui-même.

Cette étude sur la préemption nous amène à nous poser une autre question, c'est celle de savoir, ce qui arriverait si c'était l'acte du préempteur et non l'acte de celui contre lequel on agit, qui n'était pas transcrit. Une des premières conditions de la préemption est que le préempteur doit être propriétaire de l'immeuble contigu ; or il est clair que sous la loi nouvelle celui qui n'a pas transcrit ne devient pas propriétaire de l'immeuble ; la personne qui peut avoir droit à la préemption, mais dont les droits reposent sur un acte postérieur au premier janvier 1924 et non transcrit, ne peut donc pas invoquer le droit de préemption contre l'acheteur d'un immeuble voisin, étant donné qu'elle n'est pas devenue propriétaire du fond contigu. Il est vrai que le préempteur peut exercer son droit alors que son acte est subordonné à une condition quelconque ; mais il est tout autrement dans notre cas, et rien dans la loi, ni dans la logique juridique ne

1. Cour d'appel du Caire (Chambres réunies), 3 décembre 1927, B. O. XXIX, n° 21.

nous permet de trouver dans les obligations personnelles qui découlent des actes non transcrits la faculté d'exercer le droit de préemption (1).

La thèse qui fait de la transcription une condition de validité de l'acte va aussi contre la nature des choses, car elle est très nuisible à l'acquéreur s'il n'a pu obtenir un titre régulier pouvant être transcrit ou bien s'il n'a contracté que verbalement et sans écrit. Si vraiment la loi exige la transcription pour la validité même des contrats, l'acquèreur, dans ce cas, n'aura aucun droit, sauf toutefois le droit à indemnité que ce système lui accorde en vertu des obligations personnelles.

Cette solution rigoureuse est très gênante pour la marche des affaires inhérentes au crédit foncier et il faut, croyons-nous, chercher à protéger les susdits acquéreurs contre leurs vendeurs et les tiers. La première thèse qui les considère comme de simples créanciers, leur donne droit à l'action paulienne, mais cette protection est parfois dérisoire et il vaut certainement mieux donner à l'acquéreur, en vertu d'un acte ne pouvant être transcrit ou d'une convention verbale, la faculté d'agir en justice contre son vendeur et d'obtenir un jugement reconnaissant l'existence de la convention et de le transcrire. Ce jugement tiendra lieu

---

1. Jugement rendu par la première chambre du tribunal de première instance d'Assiout, le 19 janvier 1927. Nous tenons ici à remercier Abd El Fattah Bey El Sayed, conseiller à la cour d'Assiout, pour les précieux renseignements qu'il a eu l'amabilité de nous faire parvenir et qui nous ont été le meilleur guide dans notre travail.

d'acte (1) et il en est notamment ainsi au cas où le vendeur refuse de faire légaliser sa signature au greffe rendant, par là, la transcription impossible (2).

Il y a cependant une décision récente (3) en sens contraire. D'après ce jugement, l'acheteur d'un immeuble, par un acte sous seing privé non transcrit, ne peut requérir en justice un jugement, constatant la vente à lui faite et tenant lieu et place d'un acte dont la signature serait dûment légalisée pour le transcrire et obtenir ainsi la propriété du bien. Ce jugement s'appuie sur le fait que dans les obligations personnelles on ne peut trouver aucun fondement à un droit réel immobilier ; de plus, les jugements ne sont jamais constitutifs, mais simplement déclaratifs de droits et, parce que l'admission d'une pareille pratique, porterait atteinte au fondement de la loi nouvelle n° 18 /19 sur la transcription.

Nous n'allons certainement pas analyser dans tous ses détails cette décision pour en montrer les points faibles, mais nous nous contenterons de dire que, loin de dénaturer le fondement de la loi nouvelle, la sus-dite pratique libérale aurait eu pour effet de rendre les opérations juridiques plus faciles, tout en respectant les dispositions nouvelles, dont le vrai but

---

1. Cette manière de voir résulte d'ailleurs des travaux préparatoires : la question fut examinée le 20 novembre 1922 et on a fini par laisser la question à l'entière appréciation des tribunaux (v. Zouny Bey, *op. cit.*). L article 873 de la loi allemande de 1872 donne le même droit aux mêmes acquéreurs.

2. Tribunal de Tanta, 6 avril 1926, B. O., n° 48 ; tribunal d Alexandrie, 16 octobre 1926 ; tribunal du Caire, 18 octobre 1926 et tribunal sommaire de Manfalout, 17 juin 1926 (tous au B. O. XXVII, n° 105).

3. Tribunal d Alexandrie, 24 octobre 1927.

est de rendre la transcription plus étendue, et non de mettre obstacle à l'accomplissement des transactions immobilières requises par les nécessités de la vie juridique dans un pays déterminé. En outre, le jugement, que l'acquéreur va obtenir, reste déclaratif puisqu'il aura pour effet de reconnaître quelque chose de préexistant, à savoir la convention passée entre les parties et c'est, croyons-nous, en vertu de cette convention, que le droit réel prendra naissance et non pas ne vertu du jugement lui-même. Il faut aussi tenir compte des necessités de la vie courante et ne pas s'enfermer dans la logique juridique qui, par sa nature même, est très rigide et doit souvent se courber et se retirer devant les necessités précitées. Enfin, il y a les dangers de la solution contraire sacrifiant les intérêts d'un acquéreur de bonne foi, dont le vendeur après avoir conclu l'affaire, soit verbalement soit par acte irrégulier en la forme refuse obstinément d'aider son cocontractant à pouvoir acquérir la propriété des immeubles, et de lui faciliter les moyens d'obtenir un titre valable pouvant faire l'objet d'une transcription aux termes de la loi nouvelle.

Reste une troisième question à débattre entre les partisans respectifs des deux systèmes en présence. La thèse, qui considère la transcription comme une pure formalité de publicité, voit, dans le fait pour un vendeur de revendre son immeuble à une deuxième personne qui est en concert frauduleux avec lui pour porter atteinte au droit du premier acquéreur, une escroquerie punie par l'article 293, c. p. i. (302 c.p.

m.) (1). Nous adoptons, certes, ce système, mais nous ne partageons pas sa manière de voir sur ce point, car ce fait du vendeur de revendre son immeuble ne peut tomber sous le coup du précédent article que très difficilement et par une interprétation vraiment extensive ; ajoutons qu'il faut prouver la mauvaise foi du vendeur lors de la conclusion du premier acte. La solution contraire nous semble meilleure. Il serait souhaitable que la loi égyptienne, suivant l'exemple donné à certaines époques par la législation française, (ancien article 2.059 c. civ.), vit dans le fait de vendre un immeuble déjà vendu un délit distinct, réprimé par des textes spéciaux.

***

A côté de la sanction réservée aux actes constitutifs ou translatifs de droits réels, le législateur en a édicté une autre qui régit tous les autres actes soumis à la formalité de la transcription.

Aux termes de l'article 2, § 3 de la loi nouvelle, le défaut de transcription des actes ou des jugements déclaratifs ainsi que des baux ou quittances entraînera

1. Cet article est ainci conçu « Quiconque, en usant de manœuvres frauduleuses et en se livrant à des actes extérieurs de nature à faire croire à l'existence d'une fausse entreprise ou d'un fait faux, ou à faire naître l'espérance d'un bénéfice chimérique et même de remboursement de la somme escroquée, ou à faire croire à l'existence d'une fausse obligation ou du faux acquittement d'une obligation, ou encore en faisant usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, se fait remettre ou délivrer des fonds, des meubles, des obligations ou décharges ou tout effet mobilier, et aura ainsi escroqué tout ou partie du bien d'autrui, sera puni d'un emprisonnement de trois mois à trois ans et d'une amende de 100 à 5.000 piastres ».

simplement l'inopposabilité des dits actes ou jugements aux tiers.

La loi est donc moins rigoureuse pour ces catégories de transactions immobilières que pour les actes translatifs, et ceci tient certainement à la grande différence qui existe entre leurs natures juridiques respectives. Les actes translatifs créent des droits nouveaux, tandis que les actes déclaratifs ne font que régler une situation déjà connue et il est impossible de ne pas reconnaître à ces actes leur valeur intrinsèque de consolidation formelle d'un droit préexistant (1). La loi les a donc déclarés valables entre les parties par le seul effet du consentement.

Le partage est donc définitif dès qu'il est passé entre les parties et sans avoir besoin d'être transcrit. Il demeure cependant inopposable aux tiers jusqu'au moment où on a rempli la formalité de publicité exigée par la loi. Il en est de même des jugements déclaratifs, par exemple d'une décision qui n'a pour but que de constater qu'un vendeur ayant aliéné fictivement ses biens n'a jamais cessé d'en être le propriétaire (2). C'est donc un retour ou plutôt un emprunt à l'ancien système.

La loi primitive avait désigné comme tiers une certaine catégorie de personnes à laquelle elle avait limité le droit de se prévaloir du défaut de transcription. La nouvelle législation s'est, au contraire, bornée à nous dire que ces actes seront inopposables aux tiers,

---

1. Note explicative, n° V, § 1.
2. Arrêt mixte du 12 novembre 1925, B. L. J., XXXVIII, 45.

sans aucune énumération limitative ce qui semble indiquer que la loi a désigné par ce terme toutes personnes autre que les parties contractantes et leurs ayants cause.

L'acte ou le jugement devient opposable aux tiers dès sa transcription. Cette valeur que l'acte va acquérir n'est, toutefois, pas absolue, car la transcription, n'étant qu'une simple formalité de publicité, ne pourra en aucune façon purger les irrégularités de l'acte initial qui demeure tel qu'il était avant sa transcription. La loi a, en outre, jugé indispensable de ne pas passer sous silence le cas où l'acte est fait en vue de porter atteinte aux droits d'autrui.

L'article 2, § 3 dit que les actes et les jugements déclaratifs ainsi que les baux et quittances ne pourront, même transcrits, être opposables aux tiers s'ils sont entachés de fraude. La loi est donc plus explicite que la législation antérieure qui se contentait des termes « mauvaise foi », termes qui n'étaient pas sans créer de grandes controverses dans la pratique.

On exige alors que les actes soient exempts de toute fraude et il s'agit de savoir ce que la loi a entendu par ce mot fraude. Il est bien certain que le législateur n'a pas voulu entendre par là la simple connaissance des résultats de l'acte, résultats dont il peut résulter un préjudice pour un tiers ; il est plus vraisemblable de penser que par le mot fraude la loi a désigné le cas d'un concert frauduleux existant entre les parties en vue de nuire à certaines personnes (1).

---

1. En ce sens Zouhny Bey, *op. cit.*, p. 47 et sq.

En ce qui concerne les baux et les quittances, la loi a eu soin, dans son article 2, *in fine*, de poser la même règle en vigueur auparavant. En effet, en cas de bail de plus de neuf ans ou de quittances anticipées de plus de trois années de loyer, le droit du tiers à se prévaloir du défaut de transcription consistera seulement dans la faculté de réduire ces actes à la durée pendant laquelle ils n'ont pas besoin de transcription pour être opposables aux tiers ; c'est-à-dire à neuf ans pour les baux et trois ans pour les quittances.

Nous avons vu précédemment que la loi a soumis à la publicité certaines demandes et l'on peut se demander quelle sera la sanction appliquée en cas d'omission de cette formalité. Cette question est très délicate à résoudre, étant donné que le défaut de publicité de ces demandes ne doit pas, en principe, modifier la portée du droit que la demande a pour effet de reconnaître et consolider.

Le comité spécial avait prévu une sanction particulière destinée à donner à l'article 7 le maximum de force. Il avait décidé, dans l'article 9, 1er alinéa, que les tribunaux n'auraient le droit de donner suite aux demandes visées par la loi qu'après s'être assuré de l'accomplissement de la formalité de publicité. Le comité avait aussi décidé, dans l'article 10, 2e alinéa, que le greffier ne devrait délivrer des expéditions exécutoires des jugements statuant sur les dites demandes que lorsqu'il se serait assuré que la publicité en avait été faite conformément aux dispositions de la loi nouvelle.

Lors de l'examen du projet par le comité consultatif de législation, on a reconnu que cette sanction

était très rigoureuse, voire même très inopportune, car rendre la publicité des demandes obligatoire ne pouvait, disait-on, s'accorder avec le droit d'obtenir, en référé, la radiation des demandes vexatoires. Cela eut été, a déclaré le comité consultatif, amener le juge de référé à statuer, en réalité, sur le fond même de l'affaire, ce qui constitue une violation des règles de compétence des juges de référé dont la décision, pour être valable, ne doit en aucune façon préjuger le fond du litige.

Le comité consultatif a alors décidé de n'admettre en l'espèce qu'une publicité purement facultative. Il a donc supprimé du projet l'article 9, 1er alinéa, et, par voie de conséquence, le second alinéa de l'article 10.

La loi nous dit, dans l'article 12, 1er alinéa, que l'effet de cette publicité est de rendre les demandes opposables aux tiers. De prime abord, on est tenté d'en conclure par argument *a contrario*, qu'à défaut de transcription les demandes ne seront, en aucun cas, opposable aux tiers ; cependant cette sanction ne pouvait s'appliquer d'une façon absolue et pour le prétendre, nous dit la note explicative, il faut avoir à reprocher au demandeur une faute ; en d'autres termes, il faut que le demandeur soit responsable d'un fait quelconque résultant de son retard dans l'exercice de son droit.

Quand il s'agit de savoir si les demandes produiront ou non leurs effets vis-à-vis des tiers, il faut tenir compte, dans une large mesure, et du caractère et du fondement de l'action intentée.

L'examen approfondi de toute cette matière aurait amené le comité spécial à opérer une sorte de refonte générale embrassant toute la matière des effets de l'annulation ou de la résolution des actes à l'égard des tiers.

D'après l'article 12, 2e alinéa, les droits acquis avant la transcription par les tiers, qu'il s'agisse d'un acquéreur ou d'un créancier hypothécaire, resteront régis par les dispositions et principes alors en vigueur (1). Ces dispositions tendent à la protection des créanciers hypothécaires et des acquéreurs de bonne foi puisqu'elles déclarent que la nullité ou la résolution ne pourra être préjudiciable à leurs droits acquis. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tiers dont les droits sont acquis postérieurement à la publicité.

Ajoutons que la même sanction, à savoir l'inopposabilité aux tiers, régit, selon l'article 13, le défaut de publicité de la cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par un privilège immobilier, la subrogation légale ou conventionnelle à ces mêmes droits et enfin la cession du rang hypothécaire.

---

1. Ces dispositions sont celles des articles 46, 47, 48, 78, 107, 176, 197, 242, 340, 385, 413, 417, 420, 675, 747 du Code civil mixte, que le projet a mises en harmonie avec le système de la transcription, en les rendant non applicables aux créanciers hypothécaires et aux acquéreurs postérieurs à la publicité.

CONCLUSION

De notre exposé très sommaire de la nouvelle loi égyptienne sur la transcription, nous pouvons conclure que le législateur égyptien qui, au début, songeait à une réforme générale et radicale, a reculé devant l'énormité de sa tâche qui nécessitait le bouleversement de fond en comble de tout un système législatif en vigueur.

Nous avons vu que jusqu'en 1924, l'Égypte pratiquait un système personnel, c'est-à-dire un système consistant dans l'inscription des transcriptions sur les registres au nom des propriétaires et des requérants. Toutes les règles qui régissaient la publicité étaient donc celles qui s'accordaient le mieux avec un système analogue. Le seul consentement suffisait pour transférer la propriété, ce qui donnait à la transcription des mutations immobilières un caractère facultatif ; le greffier n'avait aucun contrôle sur les actes par lui reçus et enfin l'inscription ne présentait aucun des deux principes fondamentaux qui sont à la base de tout système des livres fonciers savoir : la légalité et la force probante.

Nous avons aussi constaté que ce système n'a cessé, depuis assez longtemps, de faire l'objet de vives critiques non seulement dans la vallée du Nil, mais par-

tout ailleurs où un système personnel était appliqué. Le législateur égyptien, en prenant l'initiative d'une réforme, avait voulu introduire dans la pratique de la publicité l'emploi du système des livres fonciers.

Ce système des livres fonciers, en vigueur dans les pays germaniques, a pour base quatre principes essentiels (1) :

1° La publicité y est absolue, ce qui la rend obligatoire, non seulement en vue de consolider les droits réels vis-à-vis des tiers, mais aussi pour rendre l'acte valable entre les parties elles-mêmes. Ce premier principe constitue la négation pure et simple de la notion du transfert des droits réels par le seul effet du consentement.

2° La publicité y est réelle et spéciale. Réelle car l'inscription sur le registre doit se faire au nom de l'immeuble et pas au nom des propriétaires, et spéciale parce qu'à chaque immeuble déterminé correspond un feuillet distinct du livre et sur lequel on inscrit toutes les modifications que peut subir cet immeuble. De sorte que, nous le voyons, il suffit d'indiquer un immeuble pour connaître le nom de son propriétaire et tous les droits et charges qui le grèvent, alors que dans le système personnel c'est le nom du propriétaire qu'il faut citer pour pouvoir être renseigné sur sa situation.

3° Les registres ont une force probante, ce qui veut dire que du moment où l'opération est inscrite sur le

---

1. V. Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris, 1891, p. 248 et sq.

registre public, le droit qui en découle est au-dessus de toute controverse. On ne connaît comme propriétaire d'un immeuble que celui qui est inscrit comme tel sur le feuillet du livre foncier relatif à cet immeuble. Tous ceux qui traitent avec lui sont à l'abri des actions ou droits non révélés par le registre. Ceci rend utile la prénotation des actions et droits appartenant aux tiers, qui est destinée à les protéger contre la présomption absolue qui résulte de l'inscription.

Cette force probante est atténuée dans une large mesure lorsqu'il s'agit des rapports des parties entre elles. Elle n'est donc exigée qu'en vue de protéger les créanciers et les tiers acquéreurs (1).

4° Le dernier principe consiste dans la légalité des livres fonciers. On entend par là le pouvoir reconnu par la loi aux autorités chargées de l'inscription sur les registres publics, de contrôler et l'authenticité et la régularité matérielle des actes présentés à la transcription. Ce contrôle est assez poussé puisqu'on doit vérifier la capacité des parties, l'inscription du vendeur sur le registre comme propriétaire de l'immeuble cédé et, s'il s'agit d'un droit successoral, il faut un certificat judiciaire attestant la qualité des héritiers même légitimes. Ajoutons que tous les actes soumis à la formalité de l'inscription doivent être passés dans la forme authentique.

Voilà donc les traits caractéristiques qui distinguent le fameux système allemand et que le législateur égyptien espérait, au début, introduire intégralement dans notre pays.

1. Besson, *op. cit.*, p. 364.

Cependant, la réforme nouvelle est loin d'être une adaptation de ce système. Elle est, tout au plus, une amélioration de l'ancienne pratique jugée très défectueuse. En effet, la loi de 1923 garde à la transcription son caractère personnel tout comme par le passé ; les actes continuent donc à être inscrits au nom des personnes et, si on a admis la mise en liasse, ce n'est, croyons-nous, que pour faciliter la tâche du greffier et ménager sa responsabilité. La loi a aussi réalisé une efficace individualisation des biens et une parfaite identification des personnes. Ce qui est acquis, c'est qu'on a délaissé le pivot même du système réel, qui réside dans le principe de la réalité et de la spécialité de la publicité.

Il ne faut pourtant pas nier que la nouvelle législation a fait de grands pas vers le système allemand du « grundbuch » (1). Elle a donné au Survey un con-

---

1. Il existe un troisième système de publicité suivi dans d'autres pays et qu'on désigne, le plus souvent, sous le nom de l'Act Torrens, organisé pour la première fois en Australie en 1858. Il nous semble donc étonnant que dans les critiques dirigées contre l'ancienne pratique, en Égypte, personne n'avait songé à la possibilité d'adopter ce système, qui a été choisi et mis en vigueur, en Tunisie, où il fonctionne depuis la loi du 1er juillet 1885.

Cependant le système Torrens dont le trait caractéristique consiste dans la délivrance d'un certificat relatif à l'immeuble, ne saurait se concilier avec l'état de choses en Égypte. En effet, ce certificat, qui constitue l'unique preuve principale des droits consentis sur un immeuble déterminé, se transfère très aisément, créant en quelque sorte une mobilisation très développée des biens immeubles. Il rend, en outre, les hypothèques plus faciles et cause, surtout pour les habitants des campagnes que la loi nouvelle s'est essentiellement efforcée de protéger, de vrais préjudices. Ajoutons que ce système accroît les chances du faux et les hommes d'affaires, peu scrupuleux, auraient trouvé le champ libre pour manier à loisir leurs manœuvres déloyales, vu que la majorité de la masse populaire égyptienne se compose de gens illettrés. (Voir Besson, *op. cit.*, p. 338 et sq.).

trôle sur les énonciations relatives aux biens et au greffier un contrôle sur l'accomplissement de la formalité préalable de la législation des signatures et sur les autres exigences de forme auxquelles les actes sont actuellement soumis. Il a aussi été décidé qu'en cas d'héritage, le droit des héritiers doit être démontré par un certificat des autorités (2). En d'autres mots, la loi égyptienne a adopté le principe de la légalité.

On a aussi admis, non sans une certaine restriction, le principe de la publicité absolue. La transcription est donc devenue nécessaire pour la consolidation des droits réels même *inter partes*.

Quant au dernier principe de la force probante, nous avons dû remarquer que la loi nouvelle l'a passé sous silence. La transcription n'aura donc pas plus d'effets que sous l'empire du code civil et elle ne pourra, dans aucun cas, couvrir les vices de l'acte. La transcription ne met pas le droit du requérant au-dessus de toute attaque et le simple fait que l'acte a été mis en liasse ne saurait être invoqué comme preuve de la légalité du droit des personnes au nom desquelles l'acte a été transcrit. En d'autres termes, celui qui traite avec une personne tirant ses droits d'un acte régulièrement transcrit ne devient pas pour cette seule raison à l'abri des réclamations des ayants droit de son co-contractant.

Cette solution a été atténuée par l'introduction, en Égypte, de la prénotation qui, nous l'avons déjà dit, constitue une nécessité absolue dans le système germanique.

La loi égyptienne est donc dans une phase intermé-

diaire entre le système personnel et le système germanique et nous pourrons estimer que dans un avenir prochain la transformation sera complète et l'introduction définitive des livres fonciers avec force probante sera terminée.

Avant de terminer notre étude de la transcription, nous tenons à faire certaines remarques sur des questions touchant de très près notre matière.

Il faut toujours remarquer en faisant le commentaire d'une loi égyptienne que la tâche du législateur dont elle est l'œuvre est beaucoup plus ingrate que celle de n'importe quel autre législateur. Ceci tient à ce que le régime des capitulations, triste legs du règne ottoman, gêne le progrès de la législation égyptienne et met un obstacle insurmontable en face de toute œuvre louable et stable.

Il serait téméraire d'exposer ici toutes les lacunes de ce régime qui (c'est le moins que l'on puisse dire) constitue une tache noire au front de la civilisation contemporaine; néanmoins, nous tenons à citer une lacune se rapportant à notre sujet et qui résulte de l'emploi, dans la transcription, de langues différentes.

La pratique avait montré que de graves inconvénients pouvaient résulter du fait de la différence qui existe entre l'alphabet arabe et les alphabets des autres langues européennes dans lesquelles étaient transcrits ou rédigés les actes à transcrire. Ajoutons que les langues étrangères elles-mêmes ont certaines lettres qui se prononcent différemment telles que la lettre « u » qui se prononce « ou » en italien.

Supposons que quelqu'un demande à être rensei-

gné sur les actes transcrits au nom de « Mourad » ou de « Guindi » et que le greffier soit un Italien et ait écrit « Murad » ou « Ghindi », quel peut être le certificat qu'on lui délivrera ? Si le greffier à qui il s'adressait ne connaissait pas bien et le français et l'italien pour fouiller dans les répertoires, il était excusable de donner un certificat négatif qui aurait pu occasionner des dangers au requérant.

Les exemples de cette nature étaient innombrables et les erreurs n'étaient pas de la compétence du juge de service. Cette lacune n'a pas été notée par le législateur et il nous semble qu'elle doit encore exister. Pour y remédier, nous croyons préférable d'admettre le seul usage de la langue arabe dans toutes les rédactions des actes soumis à transcription avec désignation des noms européens en langue étrangère. Ceci est d'autant plus facile à admettre que le nombre des Égyptiens connaissant les langues étrangères s'accroît de jour en jour, et en même temps le nombre des étrangers sachant la langue du pays devient de plus en plus grand.

Cette lacune et bien d'autres disparaitront d'ailleurs plus facilement quand prendra fin le régime des capitulations qui est condamné à disparaître tôt ou tard, car il n'est ni logique, ni normal. Ses partisans objectaient que l'état des institutions égyptiennes ne permet pas que l'on livre aux Égyptiens les intérêts des étrangers, et nous répondons avec juste raison que c'est précisément cet obstacle qui infecte l'état normal des choses dans un pays moderne.

Nous sommes, toutefois, heureux de constater que

les esprits les plus obstinés ont changé d'opinion et apprécient enfin la capacité des Égyptiens. Ils se montrent disposés à leur accorder facilement le droit d'administrer seuls leurs propres affaires, et d'unifier leur législation disparate pour vivre en confrères avec les sujets des pays étrangers. Nous ne doutons pas qu'ainsi les Égyptiens sauront faire enregistrer dans les annales et les livres d'histoire des faits et des actes dignes d'éloge et qui rappelleront, espérons-le, les actes de leurs ancêtres déjà en possession d'une si brillante civilisation.

Vu :
Le Président de thèse,
M. DESSERTEAUX

Vu :
Le Doyen de la Faculté de Droit,
M. VIGNES

VU ET PERMIS D'IMPRIMER
Dijon, le 16 novembre 1929
Le Recteur,
A. TERRACHER

ANNEXE

Loi nº 18 de 1923

Loi portant modification aux dispositions du Code civil indigène, relatives à la transcription.

NOUS, ROI D'ÉGYPTE,

Vu le Décret du 14 juin 1883 portant réorganisation des Tribunaux Indigènes ;

Vu le Code Civil Indigène ;

Vu la délibération du Conseil des Ministres en date du 25 avril 1922, approuvant en principe l'introduction des Livres Fonciers en Egypte ;

Considérant la nécessité d'introduire, dans le régime actuel des droits réels immobiliers, certaines réformes préliminaires à l'établissement des Livres Fonciers ;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et l'avis conforme de Notre Conseil des Ministres ;

DÉCRÉTONS :

Art. 1. — Devront être rendus publics par la transcription au Greffe du Tribunal de première instance de la situation des immeubles qui en forment l'objet ou au Mehkémeh, tous les actes entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, et les jugements passés en force de chose jugée ayant pour effet de constituer, transmettre, modifier ou éteindre un droit de propriété ou autre droit réel immobilier, sous réserve des dispositions régissant actuellement les privilèges, hypothèques et affectations hypothécaires.

A défaut de transcription, les droits sus-visés ne seront constitués, transmis, modifiés ou éteints, ni entre parties, ni à l'égard des tiers.

Les actes non trancrits ne créeront que des obligations personnelles entre parties.

Il est dérogé, dans ces limites, aux dispositions sanctionnant le transfert de la propriété et autres droits réels immobiliers par effet du simple consentement des parties.

Art. 2. — Devront être soumis à la même formalité : —

1° Les actes et les jugements passés en force de chose jugée déclaratifs de droits de propriété ou autres droits réels immobiliers visés à l'article précédent, y compris les partages immobiliers.

2° Les baux de plus de neuf années et les quittances anticipées de plus de trois ans de loyer.

A défaut de transcription, les dits actes et jugements ne seront pas opposables aux tiers. Même transcrits ils ne le seront pas davantage s'ils sont entachés de fraude. Toutefois, en ce qui concerne les actes mentionnés au 2°, les tiers auront seulement le droit de faire réduire à neuf années les baux d'une durée plus longue et de faire rapporter ce qui a été payé au delà de trois ans de loyer d'avance.

Art. 3. — Les actes présentés à la transcription devront contenir, en outre des indications qui leur sont propres, toutes les mentions nécessaires ou utiles pour l'identification des parties et l'individualisation des biens, notamment : —

(*a*) Les noms des parties, ceux de leur père et de leur grand-père paternel, ainsi que le domicile des parties.

(*b*) L'indication du village, le nom et le numéro du hod et le numéro des parcelles, s'ils résultent du plan cadastral, ainsi que les limites et la contenance, avec le plus de précision possible.

Dans les actes de vente et d'échange, on indiquera l'origine de la propriété avec le nom du précédent propriétaire, ainsi que la date et le numéro de la transcription de son titre, si elle a été opérée.

Art. 4. — Les actes sous seing privé ne contenant pas les indications prévues à l'article précédent ne seront transcrits que sur autorisation du Juge de Service. Ils recevront toutefois dans le registre des requêtes un numéro d'ordre qui

assurera leur rang jusqu'à décision du juge, laquelle devra être requise dans un délai de trente jours.

Art. 5. — Pour faciliter l'observation des prescriptions de l'article 3, le Gouvernement mettra à la disposition des intéressés des formules imprimées des principaux actes soumis à la transcription.

Art. 6. — Les signatures et les cachets des parties dans les actes sous seing privé présentés pour la transcription devront être légalisées par un des fonctionnaires ou officiers publics qui seront désignés dans les arrêtés prévus à l'article 17.

Art. 7. — Les demandes en annulation, révocation ou rescission d'actes soumis à la transcription, devront être annotées en marge de la transcription de l'acte attaqué.

Si l'acte n'a pas été transcrit, ces demandes seront transcrites.

Les demandes en revendication de tous droits réels immobiliers seront également annotées ou transcrites.

Art. 8. — Les annotations et transcriptions visées à l'article précédent seront faites à la demande de la partie et sur la présentation de l'assignation signifiée et enrôlée.

L'annotation indiquera la date, la nature et les conclusions de la demande ainsi que les noms des parties.

La transcription sera faite par extrait contenant, outre les indications prévues à l'alinéa précédent, la description de l'immeuble.

Art. 9. — Toute partie intéressée pourra se pourvoir en référé pour obtenir la radiation de l'annotation ou de la transcription visée à l'article 7 ; le juge l'ordonnera s'il estime que la demande annotée ou transcrite est manifestement vexatoire.

Art. 10. — Les jugements rendus sur les demandes visées à l'article 7 seront annotés, en leur dispositif, à la suite de l'annotation ou en marge de la transcription de la demande.

Art. 11. — Pour que le droit du demandeur soit opposable aux tiers de nationalité étrangère, les transcriptions et annotations visées aux articles 7, 8 et 10 doivent être reproduites,

à la diligence des intéressés, au bureau hypothécaire mixte de la situation de l'immeuble.

Les ordonnances de radiation des dites transcriptions et annotations seront également communiquées aux fins d'exécution au bureau hypothécaire mixte à la diligence des intéressés.

Art. 12. — L'annotation ou transcription des demandes visées à l'article 7 a pour effet que le droit du demandeur, s'il est constaté par un jugement régulièrement annoté, devient opposable aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires dès la date de l'annotation ou transcription de la demande.

Les droits acquis par les tiers antérieurement à la susdite annotation ou transcription restent régis par les dispositions et principes alors en vigueur.

Art. 13. — La cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par un privilège immobilier, la subrogation légale ou conventionnelle à ces mêmes droits, de même que la cession du rang hypothécaire ne sont opposables aux tiers que si la mention en a été faite en marge de l'inscription ou transcription originaire.

L'annotation sera faite à la requête du cessionnaire, du créancier gagiste ou du subrogé, et contiendra : —

1° La date et la nature du titre.

2° Les noms, prénoms, professions et domiciles des parties.

3° L'indication de l'inscription ou transcription originaire, avec son numéro d'ordre, sa date et l'indication de la page du registre.

Art. 14. — La présente loi ne sera pas applicable aux actes ayant acquis date certaine et aux jugements rendus antérieurement à la date de sa mise en vigueur.

Leurs effets restent réglés par la législation sous l'empire de laquelle ils sont intervenus.

Art. 15. — Le Ministre de la Justice pourra, par arrêté, déterminer les règles à adopter à l'avenir dans la tenue des registres de transcription et inscription.

Art. 16. — Sont abrogés, sous réserve des dispositions des articles 12, alinéa 2, et 14 ci-dessus, les articles 47, 52, 550, 606, 609, 611, 612, 613, 615, 616, 617, 618 et 619 du Code Civil Indigène ainsi que toute disposition contraire à la présente loi, ou à l'arrêté pris en vertu de l'article précédent.

Art. 17. — Nos Ministres des Finances et de la Justice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente loi qui entrera en vigueur le 1er janvier 1924.

Ils prendront à cet effet les arrêtés nécessaires.

Fait au Palais de Mountazah, le 11 Zilkadeh 1341 (26 juin 1923).

FOUAD.

Par le Roi :

Le Président du Conseil des Ministres,
Ministre de l'Intérieur,
YEHIA IBRAHIM.

Le Ministre des Finances,
MOUHEB.

Le Ministre de la Justice,
AHMED ZULFICAR.

(*Traduction.*)

Loi nº 19 de 1923.

Loi portant modification aux dispositions du Code civil mixte relatives à la Transcription.

NOUS, ROI D'EGYPTE,

Vu la Loi No. 17 de 1911, modifiant l'article 12 du Code Civil Mixte ;

Vu le Code Civil Mixte ;

Vu la délibération du Conseil des Ministres en date du 25 avril 1922, approuvant en principe l'introduction des Livres Fonciers en Egypte ;

Considérant la nécessité d'introduire, dans le régime actuel des droits réels immobiliers, certaines réformes préliminaires à l'établissement des Livres Fonciers ;

Vu la délibération en date du 30 mars 1923 de l'Assemblée Législative prévue à l'article 12 du Code Civil Mixte ;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et l'avis conforme de Notre Conseil des Ministres ;

DÉCRÉTONS :

Art. 1. — Devront être rendus publics par la transcription au Greffe des Hypothèques de la situation des immeubles qui en forment l'objet, tous les actes entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, et les jugements passés en force de chose jugée ayant pour effet de constituer, transmettre, modifier ou éteindre un droit de propriété ou autre droit réel immobilier, sous réserve des dispositions régissant actuellement les privilèges, hypothèques et affectations hypothécaires.

A défaut de transcription, les droits sus-visés ne seront constitués, transmis, modifiés ou éteints, ni entre parties, ni à l'égard des tiers.

Les actes non transcrits ne créeront que des obligations personnelles entre parties.

Il est dérogé, dans ces limites, aux dispositions sanctionnant le transfert de la propriété et autres droits réels immobiliers par effet du simple consentement des parties.

Art.2. — Devront être soumis à la même formalité :

1° Les actes et les jugements passés en force de chose jugée déclaratifs de droits de propriété ou autres droits réels immobiliers visés à l'article précédent, y compris les partages immobiliers ;

2° Les baux de plus de neuf années et les quittances anticipées de plus de trois ans de loyer.

A défaut de transcription, les dits actes et jugements ne seront pas opposables aux tiers. Même transcrits ils ne le seront pas davantage s'ils sont entachés de fraude. Toutefois, en ce qui concerne les actes mentionnés au 2°, les tiers auront seulement le droit de faire réduire à neuf années les baux d'une durée plus longue et de faire rapporter ce qui a été payé au delà de trois ans de loyer d'avance.

Art. 3. — Les actes présentés à la transcription devront contenir, en outre des indications qui leur sont propres, toutes les mentions nécessaires ou utiles pour l'identification des parties et l'individualisation des biens, notamment : —

(*a*) Les noms des parties, ceux de leur père et de leur grand-père paternel, ainsi que le domicile des parties ;

(*b*) L'indication du village, le nom et le numéro du hod et le numéro des parcelles, s'ils résultent du plan cadastral, ainsi que les limites et la contenance avec le plus de précision possible.

Dans les actes de vente et d'échange, on indiquera l'origine de la propriété avec le nom du précédent propriétaire, ainsi que la date et le numéro de la transcription de son titre, si elle a été opérée.

Art. 4. — Les sous seing privé ne contenant pas les indications prévues à l'article précédent ne seront transcrits que sur autorisation du juge de service. Ils recevront toutefois dans le registre des requêtes un numéro d'ordre qui assurera leur rang jusqu'à décision du juge, laquelle devra être requise dans un délai de trente jours.

Pour faciliter l'observation des prescriptions du dit article, le Gouvernement mettra à la disposition des intéressés des formules imprimées des principaux actes soumis à la transcription.

Art. 5 — Les signatures et les cachets des parties dans les actes sous seing privé présentés pour la transcription devront être légalisés par un des fonctionnaires ou officiers publics qui seront désignés dans les arrêtés prévus à l'article 15.

Art. 6. — Le Gouvernement prendra. après accord avec la Cour d'Appel Mixte, les mesures nécessaires pour assurer la transmission par voie administrative des actes à transcrire aux bureaux hypothécaires.

Art. 7. — Les demandes en annulation, résolution, révocation ou rescission d'actes soumis à la transcription, devront être annotées en marge de la transcription de l'acte attaqué.

Si l'acte n'a pas été transcrit, ces demandes seront transcrites.

Les demandes en revendication de tous droits réels immobiliers seront également annotées ou transcrites.

Art. 8. — Les annotations et transcriptions visées à l'article précédent seront faites à la demande de la partie et sur la présentation de l'assignation signifiée et enrôlée.

L'annotation indiquera la date, la nature et les conclusions de la demande, ainsi que les noms des parties.

La transcription sera faite par extrait contenant, outre les indications prévues à l'alinéa précédent, la description de l'immeuble.

Art. 9. — Toute partie intéressée pourra se pourvoir en référé pour obtenir la radiation de l'annotation ou de la transcription visée à l'article 7 ; le juge l'ordonnera s'il estime que la demande annotée ou transcrite est manifestement vexatoire.

Art. 10. — Les jugements rendus sur les demandes visées à l'article 7 seront annotés, en leur dispositif, à la suite de l'annotation ou en marge de la transcription de la demande.

Art. 11. — S'il s'agit de demandes introduites devant les Tribunaux Indigènes, il faudra, pour que le droit du demandeur soit opposable aux tiers de nationalité étrangère, que les transcriptions et annotations visées aux articles 7, 8 et 10 et faites au greffe du Tribunal Indigène, soient reproduites,

à la diligence des intéressés, au bureau hypothécaire mixte de la situation de l'immeuble.

Les ordonnances de radiation des dites transcriptions et annotations seront également communiquése aux fins d'exécution au bureau hypothécaire mixte à la diligence des intéressés.

Art. 12. — L'annotation ou transcription des demandes visées à l'article 7 a pour effet que le droit du demandeur, s'il est constaté par un jugement régulièrement annoté, devient opposable aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires dès la date de l'annotation ou transcription de la demande.

Les droits acquis par les tiers antérieurement à la susdite annotation ou transcription restent régis par les dispositions et principes alors en vigueur.

Art. 13. — La cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par un privilège immobilier, la subrogation légale ou conventionnelle à ces mêmes droits, de même que la cession du rang hypothécaire ne sont opposables aux tiers que si la mention en a été faite en marge de l'inscription ou transcription originaire.

L'annotation sera faite à la requête du cessionnaire, du créancier gagiste ou du subrogé, et contiendra :

1° La date et la nature du titre.

2° Les noms, prénoms, professions et domiciles des parties.

3° L'indication de l'inscription ou transcription originaire, avec son numéro d'ordre, sa date et l'indication de la page du re,stre.

Art. 14. — La présente loi ne sera applicable aux actes ayant acquis date certaine et aux jugements rendus antérieurement à la date de sa mise en vigueur.

Leurs effets restent réglés par la législation sous l'empire de laquelle ils sont intervenus.

Art. 15. — Le Ministre de la Justice pourra, par arrêté, pris d'accord avec la Cour d'Appel mixte, déterminer les règles à adopter à l'avenir dans la tenue des registres de transcription et inscription.

Art. 16. — Sont abrogés, sous réserve des dispositions des articles 12, alinéa 2, et 14 ci-dessus, les articles 69, 75, 674, 732, 735, 737, 738, 739, 740, 742, 743, 744, 745 et 746 du Code civil mixte, ainsi que toute disposition contraire à la présente loi, ou à l'arrêté pris en vertu de l'article précédent.

Art. 17. — Nos ministres des Finances et de la Justice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente loi qui entrera en vigueur le 1er janvier 1924.

Ils prendront à cet effet les arrêtés nécessaires.

Fait au Palais de Mountazah, le 26 juin 1923.

FOUAD.

Par le Roi :

Le président du Conseil des Ministres,
Y. IBRAHIM.

Le Ministre des Finances,
MOUHEB.

Le Ministre de la Justice,
AHMED ZULFICAR.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages français :

E. Reveillout. — *Les obligations en droit égyptien*, Paris, 1886.

E. Reveillout. — *La propriété, ses démembrements, la possession et leur transmission en droit égyptien*, Paris, 1879.

E. Berger. — *La transcription*, Paris, 1875.

E. Besson. — *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris, 1891.

Jean Chaine. — *La transcription*, thèse droit, Dijon, 1909.

Colin et Capitan. — *Cours élémentaire de droit civil français*, 4e édition, Paris, 1923.

E. Petit. — *Traité élémentaire de droit romain*, Paris, 1925.

A. F. El Sayed et M. Desserteaux. — *Traité de procédure civile et commerciale mixte égyptienne*, Dijon, 1926.

Pélissié du Rausas. — *Le régime des capitulations dans l'empire ottoman*, Paris, Rousseau, 1910.

E. Cuq. — *Les institutions juridiques des romains*, t. I, Paris, 1904.

E. Cuq. — *Les institutions juridiques des romains*, t. II, Paris, 1908.

Ouvrages arabes :

Publications officielles sur la transcription, Le Caire, 1928.

Zouhny (Abd El Salam). — *La transcription*, Le Caire, 1926.

Moursy (M. Kamel). — *Cours de droit civil. La propriété et les droits réels*, Le Caire, 1928.

TABLE DES ABREVIATIONS

B. L. J.	= Bulletin de législation et de jurisprudence mixte.
B. O.	= Bulletin officiel des tribunaux indigènes.
C. Civ	= Code civil.
C. Pr.	= Code de procédure.
C. P.	= Code Pénal.
M.	= Mixte.
I.	= Indigène.
S.	= Jurisprudence générale Sirey.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION HISTORIQUE. 7

PREMIERE PARTIE.

Législation antérieure à la loi de 1923

Chapitre I : Mécanisme de la transcription. 21
Chapitre II : Actes soumis à la transcription..... 34
Chapitre III : Sanction du défaut de transcription .. 46

DEUXIEME PARTIE.

Législation actuelle

Introduction. 61
Chapitre I : Mécanisme de la transcription..... 67
Chapitre II : Actes soumis à la transcription..... 91
Chapitre III : Sanction du défaut de transcription... 103
CONCLUSION..... 129
ANNEXE : Loi nº 18/19 de 1923. 137
BIBLIOGRAPHIE..... 147
TABLE DES ABRÉVATIONS..... 148

IMPRIMERIE BERNIGAUD ET PRIVAT, DIJON